

**ANALISIS PENERAPAN KEBIJAKAN FINANCING TO VALUE  
PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH  
(KPRS) DI BANK MUAMALAT BINJAI  
SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Oleh:

**DARMAN**  
**NIM. 53.15.4.127.**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYRARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**

## **ABSTRAK**

**Darman (2019), NIM : 53154127, Judul skripsi: Analisis Penerapan Kebijakan Financing To Value pada Produk kredit pemilikan rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Binjai, dibawah bimbingan Pembimbing skripsi I Bapak Mhd. Irwan Padli Nst, ST, MM, M.Kom dan Pembimbing Skripsi II Ibu Annio Indah Lestari, MM**

Kebijakan Financing To Value (FTV) merupakan kebijakan Bank Indonesia (BI) mengenai penetapan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit. Kebijakan Bank Indonesia memperkenalkan aturan baru ini untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian kredit. Namun, dalam praktiknya penyaluran kredit yang dilakukan Bank Muamalat Binjai tidak dapat berjalan dengan lancar karena berbagai faktor, salah satunya kredit bermasalah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya kebijakan Finance to value (FTV) sebagai usaha meminimalisir kredit bermasalah. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yaitu memaparkan informasi-informasi yang diperoleh dari Bank Muamalat Binjai. Teknik pengumpulan data berupa wawancara dan dokumentasi yaitu penulis terjun langsung ke Bank Muamalat Binjai agar mendapatkan data atau informasi yang lebih mendalam dan objektif. Penelitian ini untuk mengetahui penerapan kebijakan Finance to value untuk kredit pemilikan rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Binjai Pada tahun 2015 sampai dengan 2017. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa Bank Muamalat telah menerapkan kebijakan Finance to value (FTV) pada produk KPR sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia (BI) dan penerapan tersebut berdampak pada penurunan penyaluran fasilitas KPR. Akan tetapi dalam pelaksanaan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang di lakukan Bank Muamalat Binjai tidak berjalan dengan lancar di sebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya kredit bermasalah. Kredit bermasalah yang terjadi di Bank Muamalat Binjai di picu dari dua sisi yaitu debitur dan Kreditur. Upaya untuk mengatasi kredit bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Binjai adalah pembinaan debitur dan merestrukturisasi Kredit yang berjalan.

**Kata Kunci : Kebijakan Bank Indonesia, Financing to Value, Kredit pemilikan rumah (KPR)**

## DAFTAR ISI

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                              | <b>i</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                       | <b>1</b>  |
| A. Latar Belakang .....                             | 1         |
| B. Identifikasi masalah .....                       | 7         |
| C. Batasan masalah.....                             | 7         |
| D. Rumusan masalah.....                             | 8         |
| E. Tujuan penelitian.....                           | 8         |
| F. Manfaat penelitian.....                          | 9         |
| <b>BAB II LANDASAN TEORITIS.....</b>                | <b>10</b> |
| A. Landasan teori .....                             | 10        |
| 1. Pengertian Bank Syariah .....                    | 10        |
| 2. Fungsi Bank .....                                | 11        |
| 3. Pengertian kebijakan .....                       | 12        |
| 4. Loan To Value.....                               | 13        |
| 5. Menajemen resiko.....                            | 17        |
| 6. Kredit bermaslah .....                           | 20        |
| 7. Penyebab kredit macet .....                      | 21        |
| 8. Langkah-langkah penanganan kredit macet.....     | 22        |
| 9. KPR Syariah.....                                 | 27        |
| 10. Hukum jual beli secara kredit dalam islam ..... | 34        |
| B. Penelitian terdahulu.....                        | 38        |
| C. Kerangka berpikir.....                           | 40        |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>              | <b>43</b> |
| A. Pendekatan Penelitian .....                      | 43        |
| B. Lokasi penelitian dan Waktu penelitian.....      | 44        |
| C. Definisioperasional .....                        | 44        |
| D. Jenis dan Sumber Data.....                       | 45        |
| E. Teknik dan Alat Pengumpulan Data .....           | 45        |
| F. Teknik Analisis Data.....                        | 46        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>              | <b>47</b> |
| A. Gambaran umum perusahaan .....                               | 47        |
| 1. Sejarah umum perusahaan.....                                 | 47        |
| 2. Visi dan Misi Bank Muamalat .....                            | 49        |
| 3. Tujuan berdiri Bank Muamalat .....                           | 50        |
| 4. Produk-produk Bank Muamalat.....                             | 51        |
| B. Temuan dan Hasil Penelitian .....                            | 58        |
| 1. Kebijakan Loan To Value .....                                | 58        |
| 2. Penetapan kebijakan Loan To Value oleh Bank Muamalat .....   | 59        |
| 3. Penyelesaian kredit bermasalah pada Bank Muamalat Binjai ... | 65        |
| 4. Pembahasan.....  | 67        |
| <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>                         | <b>70</b> |
| A. Kesimpulan .....   | 70        |
| B. Saran.....   | 70        |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **G. Latar Belakang Masalah**

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa system perbankan adalah suatu sistem yang menyangkut tentang bank.

Bank secara umum merupakan suatu sarana penting dalam peradaban masyarakat modern. Tugas utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat, kemudian digunakan untuk ditanamkan pada sektor produksi atau investasi, di samping digunakan untuk aktivitas membeli barang dan jasa-jasa sehingga aktivitas ekonomi dapat tumbuh dan berkembang serta meningkatkan standar kehidupan. Oleh karena itu, system keuangan memiliki peranan yang sangat mendasar dalam perekonomian dan kehidupan masyarakat. Apabila dilihat dari segi cara menentukan harga dan perolehan keuntungannya, terdapat dua jenis bank di Indonesia yaitu, bank syariah dan bank konvensional<sup>1</sup>.

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian (*akad*) antara bank dengan nasabah berdasarkan hukum Islam. Sehingga perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional terletak pada prinsip dasar operasional yang tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, jual beli dan prinsip lain yang sesuai dengan syariat Islam. Karena bunga yang diyakini mengandung hukum riba yang dilarang dalam Agama Islam<sup>2</sup>.

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu bagian dari fasilitas bank untuk membeli dan memiliki rumah dengan pendanaan kredit bank dengan nasabah, mengingat Pertumbuhan bisnis properti semakin pesat seiring kemajuan perekonomian Indonesia. pertumbuhan ini dibarengi dengan meningkatnya pertumbuhan kredit konsumsi masyarakat termasuk sektor properti. Banyak alasan

---

<sup>1</sup>Abdullah Thamrin dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta:Rajawali Persada, 2013)

<sup>2</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta ; Kencana, 2011).

dikemukakan perihal keunggulan berinvestasi di sektor properti, salah satunya adalah karena aset properti selalu meningkat nilainya seiring dengan perjalanan waktu. Akan tetapi, meskipun memiliki pertumbuhan yang tinggi dan memberikan kontribusi besar bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia, nilai properti di Indonesia sendiri telah melambung sangat tinggi hingga dikhawatirkan terus meningkat dan tidak mencerminkan harga yang sebenarnya. Saat ini masyarakat juga semakin leluasa membeli produk properti karena banyaknya fasilitas kredit yang ditawarkan oleh perbankan. Dengan jumlah penduduk yang sangat besar, Indonesia menjadi pasar potensial bagi pemasaran produk-produk properti.

Konsep dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah adalah bank dan pelanggan akan menjadi rekan kongsi dalam pemilikan sebuah rumah. Bank biasanya akan menjadi pemilik saham terbesar, manakala pelanggan menjadi pemilik minoriti. Contohnya, bank akan membayar 70 perseratus daripada harga rumah, manakala bagi 30 perseratus lagi ditanggung nasabah. Nasabah akan secara beransur-ansur menguasai saham yang dimiliki bank atas rumah tersebut melalui bayaran ansuran bulanan (sewa) daripada akhir kontrak, rumah ini akan menjadi milik penuh nasabah.<sup>3</sup> Dalam hal ini peraturan yang terkait dengan mekanisme KPRS tersebut di naungi oleh BI (Bank Indonesia) mengenai angka rasio yang dapat di berikan Bank pada nasabah dan peraturan tersebut di muat dalam Peraturan Bank Indonesia tahun 2011 dan peraturan ini sudah di revisi lagi guna untuk menyempurnakan isi dan fungsinya yaitu Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Financing To Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. *Financing To Value* merupakan rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit. FTV diberlakukan untuk mengatur laju pertumbuhan kredit.

---

<sup>3</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001).

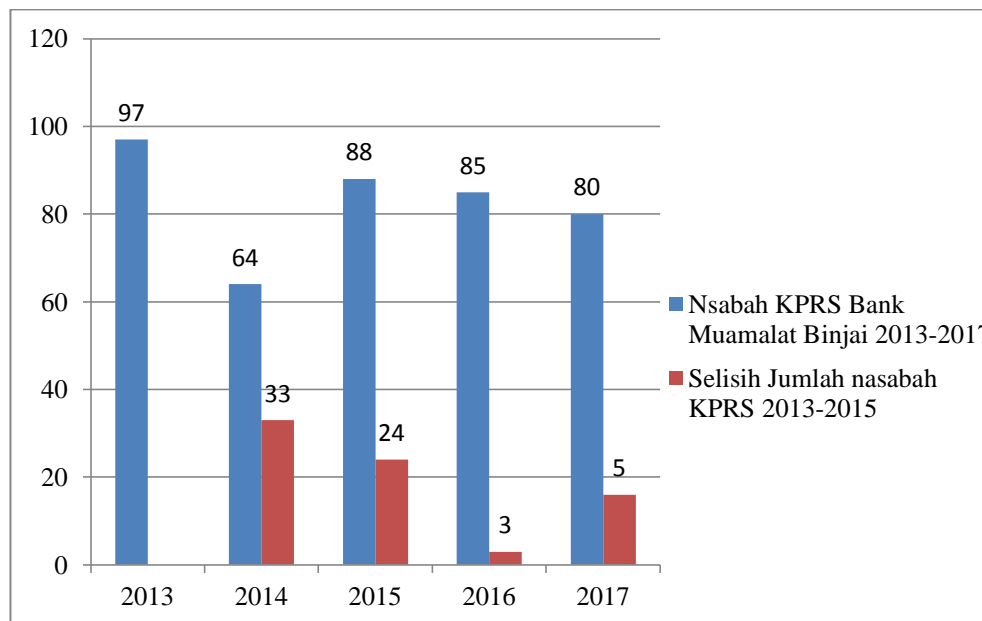
Tujuan di keluarkan kebijakan Financing To Value tersebut adalah untuk meredam resiko sistemik yang mungkin terjadi mengingat pertumbuhan KPR di Indonesia sangat tinggi. Bank Muamalat Indonesia menawarkan produk pembiayaan perumahan yang dikenal dengan pembiayaan KPR Muamalat IB. Istilah IB (*Islamic Banking*) merupakan simbol dari suatu bank yang menjalankan aktivitasnya berdasarkan prinsip Islam. Produk pembiayaan KPR merupakan produk Bank Muamalat yang menawarkan kemudahan bagi siapa saja yang berkeinginan untuk memiliki rumah, apartemen dan ruko.

Dari sekian banyak produk pada bank muamalat, kredit kepemilikan rumah (KPR) ini ternyata mendapat respon yang signifikan dari masyarakat karena konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Munculnya produk kredit pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan. Di tengah situasi ekonomi yang terus menerus dipengaruhi inflasi, KPR syariah dapat menjadi solusi alternatif, meskipun suku bunga mengalami inflasi, cicilan KPR tidak berubah karena memang menerapkan sistem tetap (*fixed*). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilannya terus berubah.

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah KPRS pada Bank Muamalat Binjai diberikan untuk pembelian rumah berdasarkan prinsip murabahah (KPRS iB pembelian) adalah prinsip jual beli dengan kesepakatan awal sampai akhir tidak berubah porsi. Dan prinsip musyarakah mutanaqishah (KPRS iB kongsi) adalah prinsip kerjasama sewa dengan kesepakatan sewaktu-waktu akan ada kenaikan sewa margin. Program pembiayaan yang diberikan bank muamalat berbentuk kredit pemilikan rumah (KPR) dengan angsuran ringan setara 5% per tahun dan tetap sampai dengan dengan 6 tahun pertama. Produk pembiayaan KPR Muamalat merupakan produk unggulan Bank Muamalat, di mana beberapa keunggulannya, seperti pembiayaan dapat di proses dengan cepat dan margin yang rendah serta memberikan waktu jangka panjang (minimal 5 tahun dan maksimal 15 tahun) dalam proses pelunasan.

Bank Muamalat Binjai, merupakan salah satu bank yang menjalankan fungsi jasa keuangan syariah yang berorientasi manfaat dan maslahat/profit dan benefit. Bank muamalat KCP Binjai berdiri sejak 12 September 2002. Bank

Muamalat Binjai sudah menjalankan produk kredit pemilikan rumah syariah KPRS sejak tahun 2011 namun masih di temukan beberapa masalah penyaluran kredit yang terjadi antara nasabah dengan Bank Muamalat Binjai. Menyikapi masalah yang terjadi di Bank Muamalat Binjai, pembiayaan KPRS di berhentikan oleh Bank Muamalat Binjai di tahun 2018 ahir upaya ini dilakukan untuk menstabilisasi pembiayaan Bank Muamalat Binjai, dalam praktiknya terdapat beberapa kendala yang terjadi dalam pembiayaan yang di lakukan oleh Bank Muamalat Binjai salah satu nya adalah kredit bermasalah. kredit bermasalah yang terjadi menyebabkan kerugian dan menyulitkan Bank Muamalat Binjai dalam menstabilisasi profit dan benefit. Bank muamalat KCP Binjai memiliki jumlah nasabah pembiayaan KPR yang grafiknya naik-turun. Berikut jumlah data nasabah pembiayaan KPR bank muamalat Binjai dari tahun 2013-2017:



Sumber: Bank Muamalat Binjai

**Gambar 1.1**  
**Data Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR**  
**Bank Muamalat KCP Binjai dari 2013-2017**

Dari data gambar 1.1 yang diperoleh melalui kantor bank muamalat KCP Binjai, dapat diketahui bahwa dari total keseluruhan nasabah dari tahun 2013-2017 sejumlah 435 orang, dengan spesifikasi bahwa jumlah nasabah mengalami grafik naik-turun tiap tahunnya. Hal ini dapat terlihat dari tahun 2013 dengan



2014 mengalami penurunan sebanyak 33 nasabah, pada tahun 2015 mengalami peningkatan sebanyak 24 nasabah, pada tahun 2016 kembali mengalami penurunan sebanyak 3, kemudian pada tahun berikutnya tahun 2017 kembali menurun pembiayaan KPR pada bank muamalat Binjai sebanyak 5 nasabah dibandingkan tahun sebelumnya.

Dari data tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa tingkat pembiayaan KPRS Bank Muamalat Binjai mengalami naik-turun dari tahun 2013-2017. Pada tahun 2016 dan 2017 mengalami penurunan jumlah nasabah. Semakin banyak dana yang disalurkan tentu saja akan semakin besar potensi menimbulkan risikonya. Risiko kredit ini perlu dikelola dengan baik supaya tidak mengakibatkan permasalahan kredit yang semakin besar dan merugikan perbankan. Berikut ini merupakan Data Pembiayaan KPR bermasalah pada Bank Muamalat Binjai.

**Table 1.1**  
**Data Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR**  
**Bank Muamalat KCP Binjai dari 2015-2017**

| <b>Tahun</b> | <b>Jumlah Nasabah</b> | <b>Pembiayaan Bermasalah</b> | <b>Restrukturisasi</b> | <b>Non Restrukturisasi</b> |
|--------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 2015         | 88 Orang              | 35 Orang                     | 25 Orang               | 10 Orang                   |
| 2016         | 85 Orang              | 45 Orang                     | 20 Orang               | 25 Orang                   |
| 2017         | 80 Orang              | 40 Orang                     | 32 Orang               | 8 Orang                    |

Sumber: Bank Muamalat Binjai

Dari data di atas dapat dilihat pada tahun 2015, pembiayaan bermasalah mengalami peningkatan berjumlah 35 orang, pada tahun 2016 jumlah pembiayaan bermasalah mengalami peningkatan lagi berjumlah 45 orang, dan pada tahun 2017 pembiayaan bermasalah kembali mengalami peningkatan berjumlah 40 orang.

Dalam mengantisipasi risiko yang muncul pada produk KPRS bank muamalat Binjai memiliki penerapan dalam mengantisipasi risiko yang terjadi khususnya risiko kredit atau pembiayaan. Bank muamalat menerapkan beberapa

cara dengan berpedoman pada peraturan Bank Indonesia no 13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen Risiko pada bank umum syariah dan unit usaha syariah, diantaranya yaitu proses penilaian risiko dengan langkah awal yang dilakukan adalah mengidentifikasi risiko, kemudian pengukuran risiko menurut Peraturan Bank Indonesia dengan menggunakan metode scoring dilakukan berdasarkan pada data historis nasabah dan menggunakan analisis 5C yaitu *character* (watak atau kepribadian), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (barang jaminan), dan *condition of economic* setelah itu pemantauan risiko dan langkah terakhir adalah pengendalian risiko<sup>4</sup>.

Bentuk pelonggaran yang diberikan oleh Bank Indonesia yaitu meningkatkan rasio *Finance To Value* (FTV) untuk kredit properti. *Finance To Value* merupakan rasio antara nilai kredit atau pembiayaan yang dapat diberikan bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit. FTV diberlakukan untuk mengatur laju pertumbuhan kredit nasional yang sangat agresif. Di sisi lain, Bank Indonesia menyadari bahwa pelonggaran tersebut juga berpotensi meningkatnya eksposur risiko kredit. Oleh karena itu, sebagai langkah pencegahan agar pelonggaran rasio FTV tidak meningkatkan potensi risiko kredit perbankan, maka implementasi pelonggaran rasio FTV juga dikaitkan dengan pemenuhan rasio kredit bermasalah.

Kebijakan FTV yang berlaku pada bank muamalat Binjai punya andil besar terhadap pertumbuhan kredit dan kualitas kredit yang diberikan kepada nasabah. Kebijakan rasio *Finance to value* (FTV) bertujuan untuk meredam risiko sistemik yang mungkin timbul akibat pertumbuhan KPR yang pada saat itu mencapai lebih dari 40% serta tingkat kegagalan nasabah Kredit Kendaraan Bermotor (KKB) untuk memenuhi kewajiban yang pada saat itu mencapai hampir 10%. Pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga asset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*), sehingga menyebabkan harga properti jatuh dan secara menyeluruh dapat menyebabkan perekonomian menurun hingga terjadi resesi ekonomi. Namun kendati demikian setelah di keluarkannya pun kebijakan *Finance To Value* oleh Bank Indonesia

---

<sup>4</sup>Peraturan Bank Indonesia thn 2011 no 13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen Risiko pada bank umum syariah dan unit usaha syariah.

tersebut sebagai upaya untuk menyeimbangkan dan menstabilisasi KPRS di Bank Muamalat Binjai ini masih di temukan masalah-masalah seperti kredit macet, penunggakan nasabah gagal bayar dan lainnya.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul **“Analisis Penerapan Kebijakan *Financing to Value* Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah KPRS Di Bank Muamalat Binjai”**.

#### **H. Identifikasi Masalah**

1. Terjadinya implikasi yang dapat mempengaruhi kinerja suatu bank dalam mengelola kredit.
2. Terjadinya resesi ekonomi yang di sebabkan pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi sehingga mendorong peningkatan harga asset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*)
3. Adanya penurunan pertumbuhan penyaluran KPR yang terus terjadi ditengah penurunan kondisi perekonomian yang mengakibatkan terganggunya fungsi intermediasi perbankan.
4. Implementasi kebijakan *Financing To Value* yang belum sepenuhnya meredam resiko sistemik yang terjadi di perbankan

#### **I. Batasan Masalah**

Mengingat banyaknya masalah dalam penelitian ini, seperti yang dikemukakan di dalam indentifikasi masalah di atas, penulis memfokuskan pada Analisis Penerapan Kebijakan *Financing to Value* Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah KPRS Di Bank Muamalat Binjai.

#### **J. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang diatas maka penulis mengambil suatu pokok permasalahan yaitu :

1. Bagaimana penerapan kebijakan *Financing To Value* Pada Produk Kredit pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Binjai?

## **K. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penerapan kebijakan *Financing To Value* Pada Produk Kredit pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada Bank Muamalat Binjai?

## **L. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penulisan tugas akhir ini adalah :

- a. Bagi penulis

Untuk menambah wawasan dan mengetahui bagaimana Penerapan Kebijakan *Financing to Value* dalam Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah KPRS Di Bank Muamalat Binjai. Bagi penulis Dapat menambah referensi penulis yang akan datang dan memberikan kontribusi praktis mengenai operasional Bank Muamalat terutama mengenai penerapam kebijakan *Financing To Value* dalam Produk KPRS Bank Muamalat Binjai.

- b. Bagi Bank Muamalat Binjai

Membantu memperkenalkan dan mempromosikan Bank Muamalat Binjai, Hasil ini dapat dijadikan acuan oleh Bank Syariah lain sebagai studi perbandingan dan upaya mengembangkan penerapan kebijakan *Financing To Value* dalam prinsip kehati hatian.

- c. Bagi Universitas Islam Negeri Sumatera Utara fakultas ekonomi dan bisnis islam, Perbankan syariah :

sebagai data historis sumber dan bahan masukan bagi penulis lain.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORITIS**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Pengertian Bank Syariah**

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian (*akad*) antara bank dengan nasabah berdasarkan hukum Islam. Sehingga perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional terletak pada prinsip dasar operasional yang tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, jual beli dan prinsip lain yang sesuai dengan syariat Islam. Karena bunga yang diyakini mengandung hukum riba yang dilarang dalam Agama Islam.<sup>5</sup>

Antonio dan Perwataatmadja membedakan menjadi dua pengertian, yaitu Bank Islam dan Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariat Islam. Bank Islam adalah bank yang tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadist; sementara bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariat Islam adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariat Islam khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Dikatakan lebih lanjut, dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.<sup>6</sup>

Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam pelaksanaan kegiatan usahanya. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas

---

<sup>5</sup>Riba adalah tambahan atas pokok, baik sedikit ataupun banyak, lihat: Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).

<sup>6</sup>Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014).

bank umum syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS), dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS)<sup>7</sup>.

## **2. Fungsi Bank**

Pada dasarnya fungsi sebuah bank adalah sebagai lembaga perantara dan intermediasi keuangan. Dana yang ada dimasyarakat dihimpun untuk kemudian disalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan. Di sini bank berperan sebagai lembaga keuangan yang berfungsi menghubungkan pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana. Dalam system keuangan syariah, Bank sentral harus menjadi pusat perbankan syariah secara otonom bertanggung jawab merealisasikan sasaran-sasaran sosio ekonomi islam bank merupakan institusi primer yang bertanggung jawab mengimplementasikan kebijakan moneter Negara.<sup>8</sup>

Dalam UU No. 10 tahun 1998, tujuan perbankan Indonesia secara umum adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat. Dari tujuan tersebut Bank yang ada di Indonesia harus menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik dan di dasrkan asas demokrasi ekonomi.

Fungsi Bank umum :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat
- b. Menyalurkan dana kepada masyarakat
- c. Menyediakan layanan jasa Bank
- d. Mendukung kelancaran mekanisme Bank
- e. Mendukung kelancaran transaksi Internasional
- f. Sarana investasi
- g. Penyimpan barang berharga

---

<sup>7</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), cet. Ke-4.

<sup>8</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta : fajar inter pratama 2017)

### 3. Pengertian Kebijakan.

kebijakan merupakan serangkaian tindakan yang mempunyai tujuan tertentu yang mesti diikuti dan dilakukan oleh para pelakunya untuk memecahkan suatu masalah<sup>9</sup>. Kebijakan dapat juga berarti sebagai rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak. oleh beberapa ahli maupun organisasi.

Bank Indonesia memiliki tujuan untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah. Tujuan ini sebagaimana tercantum dalam UU No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, yang sebagaimana diubah melalui UU No. 3 Tahun 2004 dan UU No. 6 Tahun 2009 pada pasal 7. Kestabilan rupiah yang dimaksud mempunyai dua dimensi. Dimensi pertama kestabilan nilai rupiah adalah kestabilan terhadap harga-harga barang dan jasa yang tercermin dari perkembangan laju inflasi. Sementara itu, dimensi kedua terkait dengan perkembangan nilai tukar rupiah terhadap mata uang negara lain<sup>10</sup>.

Dalam konteks perkembangan nilai rupiah terhadap mata uang negara lain, Indonesia menganut sistem nilai tukar mengambang (*free floating*). Peran kestabilan nilai tukar sangat penting dalam mencapai stabilitas harga dan sistem keuangan. Oleh karena itu, Bank Indonesia juga menjalankan kebijakan untuk menjaga kestabilan nilai tukar agar sesuai dengan nilai fundamentalnya dengan tetap menjaga bekerjanya mekanisme pasar.

Dalam upaya mencapai tujuan tersebut, Bank Indonesia sejak 1 Juli 2005 menerapkan kerangka kebijakan moneter Inflation Targeting Framework (ITF). Kerangka kebijakan tersebut dipandang sesuai dengan mandat dan aspek kelembagaan yang diamanatkan oleh Undang-Undang. Dalam kerangka ini, inflasi merupakan sasaran yang diutamakan (*overriding objective*). Bank Indonesia secara konsisten terus melakukan berbagai penyempurnaan kerangka kebijakan moneter, sesuai dengan

---

<sup>9</sup> Anderson (1979)

<sup>10</sup> Official BI Web, *Kebijakan Bank Indonesia* ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)).

perubahan dinamika dan tantangan perekonomian yang terjadi, guna memperkuat efektivitasnya.

Kebijakan Bank Indonesia merupakan langkah pengendalian moneter dalam rangka menjaga kestabilan uang, laju inflasi, valuta asing, kelebihan likuiditas dan mengoptimalkan seluruh aspek keuangan Negara guna meningkatkan dan menjaga pertumbuhan ekonomi Indonesia<sup>11</sup>.

#### **4. *Financing to value***

*Financing to Value* (FTV) adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan (F) dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah (V). rasio FTV ini dapat di gunakan sebagai salah satu alat untuk memberikan keputusan pembiayaan KPR pada Bank syariah. sedangkan *Loan to Value* (LTV) merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat di berikan oleh Bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa rasio LTV merupakan besaran nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank dibandingkan dengan nilai aset yang menjadi agunan pada KPR bank Konvensional.<sup>12</sup> Kedua kebijakan ini mempunyai tujuan yang sama dalam proses meminimalisir resiko kredit dan pembiayaan.

Konsep *Financing to Value* sebenarnya sama dengan *Down Payment* hanya saja istilah *finance to value* lebih condong digunakan pada properti KPR sedangkan *down payment* pada kendaraan bermotor. LTV dan FTV merupakan instrumen kebijakan makroprudensial yang paling banyak digunakan dalam mengatasi masalah terkait dengan kredit dan likuiditas.

Pada dasarnya, kewajiban setiap bank untuk menerapkan manajemen risiko sebagaimana yang telah ditetapkan PBI Manajemen Risiko bertujuan untuk meningkatkan kehati-hatian, terutama dalam setiap aktivitas pemberian kredit konsumsi. Maka dari itu, Bank Indonesia

---

<sup>11</sup>Dr. Andri Soemtira, M.A *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta :fajar interpratama 2017) .

<sup>12</sup>Mangeswuri, Dewi Restu. *Standar produk pembiayaan perbankan syariah* Tesis STIE YKPN Yogyakarta, 2013



melakukan penyempurnaan terhadap ketentuan Penerapan manajemen risiko dalam pemberian KPR, yang semula diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP 15 Maret 2012, kemudian dicabut dan diganti dengan Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP 24 September 2013 perihal Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit, atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Sejak pertengahan tahun 2012 Bank Indonesia mulai melaksanakan kebijakan mengenai penerapan manajemen risiko pada bank yang melakukan pemberian pembiayaan pemilikan rumah dan kredit kendaraan bermotor. Tujuan dari kebijakan ini adalah dalam rangka meredam risiko sistemik yang mungkin timbul akibat pertumbuhan KPR yang saat itu mencapai lebih dari 40%, serta tingkat kegagalan nasabah kredit kendaraan bermotor KKB untuk memenuhi kewajiban yang pada saat itu mencapai hampir 10%. Dari sudut pandang makroprudensial, dengan pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga yang sebenarnya (*bubble*), sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar.

Penyempurnaan kebijakan mengenai besaran *Financing to Value* yang telah ditempuh oleh Bank Indonesia serta koordinasi dengan Pemerintah pada tahun 2013 lalu merupakan salah satu kebijakan makroprudensial yang dilakukan dalam rangka untuk menjaga stabilitas sistem keuangan. Setidaknya terdapat beberapa ketentuan baru yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia yang dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

**Tabel 2.1**  
**Perbedaan Ketentuan FTV Lama dan Baru**

| <b>No.</b> | <b>Keterangan</b>  | <b>Ketentuan FTV Lama<br/>(SE BI 14/10/DPNP<br/>dan SE BI 14/33/DPbS)</b>  | <b>Ketentuan FTV Baru<br/>(SE BI No. 15/40/DKMP)</b>   |
|------------|--|--|--|
| 1          | Ruang lingkup ketentuan                                    | Rumah tinggal dan rumah susun (tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko) dengan tipe bangunan > 70m <sup>2</sup> | Rumah tapak, rumah susun, rumah toko dan rumah kantor yang dibagi berdasarkan luas ketentuan maksimum FTV  |
| 2          | Kredit untuk pembelian beberapa properti di saat yang sama | Belum diatur   | Bank wajib menetapkan urutan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan urutan nilai agunan dimulai dari nilai agunan yang paling rendah   |
| 3          | Debitur atas nama suami istri                              | Belum diatur   | Suami dan istri dianggap sebagai satu debitur yang dibuktikan berdasarkan Kartu Keluarga. Bila suami masih memiliki KPR yang outstanding, maka KPR baru atas nama istri akan dianggap sebagai KPR kedua. Hal ini dikecualikan apabila mereka memiliki perjanjian pemisahan harta |
| 4          | Pemberian kredit untuk uang muka pembelian properti        | Belum secara tegas diatur  | Bank dilarang memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan untuk pemenuhan uang muka pembelian properti atau kendaraan bermotor   |

|   |   |              |  |
|---|---|--------------|--|
| 5 | Pemberian fasilitas kredit/ pembiayaan dari fasilitas kredit/pembiayaan yang masih berjalan | Belum diatur | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemberian fasilitas kredit/ pembiayaan tersebut diperlakukan sebagai pemberian kredit/ pembiayaan baru</li> <li>- Perhitungan FTV diperlakukan sebagai urutan fasilitas kredit / pembiayaan berikutnya</li> <li>- Jumlah fasilitas kredit tambahan atau pembiayaan baru paling banyak sebesar selisih antara perhitungan FTV berdasarkan nilai properti yang menjadi agunan dengan baki debit dari fasilitas kredit sebelumnya yang menggunakan agunan yang sama</li> </ul> |
| 6 | Pemberian keterangan fasilitas kredit/ pembiayaan dari calon debitur                        | Belum diatur | Calon debitur membuat surat pernyataan yang memuat keterangan mengenai fasilitas kredit/pembiayaan kepemilikan properti yang sudah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan baik di Bank yang sama maupun di Bank lainnya   |
| 7 | Pengaturan kredit/ pembiayaan Berbasis Inden  | Belum diatur | Bank hanya dapat memberikan fasilitas kredit/pembiayaan jika properti yang diagunkan telah tersedia secara utuh, yaitu telah terlihat wujud fisiknya sesuai  |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | dengan yang diperjanjikan dan siap di serahterimakan.Namun terdapat beberapa pengecualian atas ketentuan ini. |
|--|--|--|---|

Berdasarkan kebijakan tersebut, ketentuan utamanya adalah nilai maksimal FTV untuk kredit pemilikan rumah (KPR) dengan luas >70m<sup>2</sup> adalah 70%, dikecualikan untuk KPR dalam rangka program pemerintah. Sementara *Down Payment* untuk kredit kendaraan bermotor adalah sebesar 20% - 30%. Selanjutnya, pada bulan September 2013 Bank Indonesia melakukan redesign atas kebijakan tersebut melalui surat edaran mengenai penerapan manajemen risiko pada bank yang melakukan kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit, atau pembiayaan konsumsi beragun properti, kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Dalam surat edaran tersebut, pokok-pokok penyesuaian yang dilakukan oleh Bank Indonesia antara lain : menggabungkan pengaturan untuk bank umum konvensional maupun bank umum syariah pada surat edaran yang sama; KPR untuk rumah tipe 22m<sup>2</sup> –70m<sup>2</sup> yang sebelumnya dikecualikan, saat ini menjadi objek perhitungan FTV untuk KPR kedua; serta perhitungan FTV dilakukan secara progresif. Secara singkat, berikut adalah tabel penghitungan agunan FTV maksimum berdasarkan pada tipe kredit rumah:

**Tabel 2.2**  
**Tipe Kredit atau Agunan FTV Maksimum**

| <b>Kredit/Pembiayaan<br/>dan Tipe Agunan</b> | <b>FTV Maksimum</b> |           |            |
|--|---------------------|-----------|------------|
|  | <b>I</b>            | <b>II</b> | <b>III</b> |
| KPR Tipe > 70                                | <b>70%</b>          | 60%       | <b>50%</b> |
| KPRS Tipe > 70                               | <b>70%</b>          | 60%       | <b>50%</b> |
| KPR Tipe 22-70                               | -                   | 70%       | <b>60%</b> |
| KPRS Tipe 22-70                              | <b>80%</b>          | 70%       | <b>60%</b> |

|                   |   |     |            |
|-------------------|---|-----|------------|
| KPRS Tipe s.d. 21 | - | 70% | <b>60%</b> |
| KPRuko/KPRukan    | - | 70% | <b>60%</b> |

## 5. Menajmen Resiko

Manajemen berasal dari kata *to manage* yang artinya mengatur. Pengaturan dilakukan melalui proses dan diatur berdasarkan urutan dari fungsi-fungsi manajemen itu. Manajemen merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan<sup>13</sup>.

Manajemen merupakan suatu proses atau kerangka kerja, yang melibatkan bimbingan atau pengarahan suatu kelompok orang-orang kearah tujuan-tujuan organisasional atau maksud-maksud yang nyata. Manajemen adalah suatu kegiatan, pelaksanaannya adalah “*managing*” pengolahan, sedang pelaksanaannya disebut manager atau pengelola. Bila kita mempelajari literatur manajemen, maka akan ditemukan bahwa istilah manajemen mengandung tiga pengertian, yaitu pertama, manajemen sebagai suatu proses, kedua, manajemen sebagai kolektivitas orang-orang yang melakukan aktivitas manajemen, dan ketiga, manajemen sebagai suatu seni dan sebagai suatu ilmu. Untuk lebih jelasnya pengertian manajemen ini penulis mengutip beberapa pendapat para ahli mengenai batasan manajemen sebagai berikut:

1. Manajemen adalah seni untuk mencapai hasil yang maksimal dengan usaha yang minim demikian pula mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan maksimal baik bagi pimpinan maupun para pekerja serta memberikan pelayanan yang sebaik mungkin pada masyarakat.
2. Manajemen dapat didefinisikan sebagai penggunaan, perencanaan, pengorganisasian, pengerjaan, pengarahan, dan fungsi pengendalian dalam cara yang paling efesien untuk mencapai sasaran.

---

<sup>13</sup>Malayu S.P. Hasibuan, *Manajemen: Dasar, Pengertian, Dan Masalah*, jurnal Cet 8, Bumi Aksara, Jakarta, 2009.

3. Manajemen adalah ilmu dan seni mengatur proses pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber-sumber lainnya secara efektif dan efisien untuk mencapai tujuan tertentu.

Semua pengertian tentang manajemen diatas secara esensial mengandung persamaan mendasar, yaitu bahwa dalam manajemen terdapat aktivitas yang saling berhubungan, baik dari sisi fungsionalnya maupun dari tujuan yang ditargetkan sebelumnya. Hal-hal yang dimaksudkan adalah:

1. Organisasi sebagai wadah utama adanya manajemen.
2. Perencanaan didalamnya mengandung berbagai program yang akan dilaksanakan.
3. Pengarahan yang memberikan jalan kepada sumber daya manusia yang ada dalam organisasi.
4. Teknik-teknik dan organisasi pelaksanaan kegiatan organisasi.
5. Pengawasan terhadap semua aktivitas organisasi agar tidak menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan.
6. Sarana dan prasarana yang mendukung pelaksanaan kegiatan organisasi sesuai dengan perencanaan.
7. Penempatan personalitas sesuai dengan keahlian atau profesionalitas pekerjaan masing-masing.
8. Evaluasi terhadap semua kegiatan yang telah dilakukan; dan
9. Pertanggungjawaban akhir dari semua aktivitas yang telah dilaksanakan sesuai dengan tugas dan kewajiban personal organisasi.

Risiko adalah bagian integral dari sebuah bisnis, bisnis apapun dan tidak dapat dipisahkan dari risiko. Dalam dunia finansial, risiko didefinisikan sebagai suatu kejadian atau adanya kemungkinan terjadinya ketidak seimbangan pendapatan perusahaan atau cash flow (jangka pendek/medium atau jangka panjang). Dengan kata lain, potensi hasil dimasa mendatang bervariasi dari hasil yang diharapkan. Hasil yang

dicapai tidak dapat digaransi dalam berbagai situasi, maka itulah risiko. Risiko terdapat dua kemungkinan yakni risiko merupakan bahaya dan risiko merupakan peluang<sup>14</sup>

Jadi dari pernyataan para ahli diatas dapat di tarik kesimpulan bahwa definisi dari Manajemen risiko merupakan proses perencanaan, pengorganisasian, penggerakan dan pengendalian atau pengawasan atas upaya-upaya anggota sebuah organisasi dan atas penggunaan sumber daya yang terdapat pada organisasi tersebut untuk mencapai tujuan tertentu, terhadap kemungkinan terjadinya hasil yang tidak diinginkan, yang dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta dikelola dengan semestinya.

## **6. Kredit Bermasalah**

secara umum kredit bermasalah adalah kredit yang mengandung kelemahan atau tidak memenuhi standart kualitas yang telah ditetapkan oleh bank, kredit dimana debitornya tidak dapat memenuhi persyaratan yang diperjanjikan, sehingga kredit tersebut menjadi tidak lancar. Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa kredit bermasalah adalah pemberian suatu fasilitas kredit yang mengandung risiko kemacetan, akibatnya kredit tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian.<sup>15</sup>

Adapun penggolongan kualitas kredit yaitu :

### **a. Lancar (*pas*)**

Lancar artinya segala kewajiban (angsuran hutang pokok) diselesaikan oleh nasabah secara baik.

### **b. Dalam Perhatian Khusus (*special mention*)**

Kredit dalam perhatian khusus yaitu kredit yang selama 1-2 bulan mutasinya mulai tidak lancar, debitor mulai menunggu.

### **c. Kurang Lancar (*sub-standard*)**

Dikatakan kurang lancar, yaitu kualitas kredit yang tingkat pengembaliannya mencerminkan keadaan yang kurang baik karena

---

<sup>14</sup>Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, C.V Andi Offset, Yogyakarta, 2011.

<sup>15</sup>Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)|Vol. 38 No. 1 September 2016

terdapat tunggakan pembayaran dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan.

d. Diragukan (*doubtful loan*)

Dikatakan diragukan yaitu kredit yang digolongkan diragukan karena kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kredit kurang lancar serta akan mempengaruhi kualitas kolektibilitas kredit, tetapi berdasarkan penilaian,

- (a) bahwa kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam,
- (b) kredit tidak dapat diselamatkan, tetapi agunannya masih bernilai 100% dari hutang peminjam.

e. Macet (*loss*)

Kredit macet adalah kredit yang dikelompokkan kedalam kredit tidak lancar dilakukan debitor atau tidak bisa ditagih.

## **7. Penyebab Kredit Macet**

Munculnya kredit bermasalah termasuk di dalamnya kredit macet, pada dasarnya tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan melalui suatu proses. Terjadinya kredit macet dapat disebabkan baik oleh pihak kreditur (bank) maupun debitur. Faktor-faktor penyebab yang merupakan kesalahan pihak kreditur adalah :

- a. Keteledoran bank mematuhi peraturan pemberian kredit yang telah digariskan
- b. Terlalu mudah memberikan kredit, yang disebabkan karena tidak ada patokan yang jelas tentang standar kelayakan permintaan kredit yang diajukan
- c. Konsentrasi dana kredit pada sekelompok debitur atau sektor usaha yang beresiko tinggi
- d. Kurang memadainya jumlah eksekutif dan staf bagian kredit yang berpengalaman
- e. Lemahnya bimbingan dan pengawasan pimpinan kepada para eksekutif dan staf bagian kredit
- f. Jumlah pemberian kredit yang melampaui batas kemampuan bank



- g. Lemahnya kemampuan bank mendeteksi kemungkinan timbulnya kredit bermasalah, termasuk mendeteksi arah perkembangan arus kas (*cash flow*) debitur lama.

Sedang faktor-faktor penyebab kredit macet yang diakibatkan karena kesalahan pihak debitur antara lain<sup>16</sup> :

- a. Adanya pengelolaan usaha bisnis perusahaan yang gagal, atau karena kurang berpengalaman dalam bidang usaha yang mereka tangani
- b. Problem keluarga, misalnya perceraian, kematian, sakit yang berkepanjangan, atau pemborosan dana oleh salah satu atau beberapa orang anggota keluarga debitur
- c. Kegagalan debitur pada bidang usaha atau perusahaan mereka yang lain
- d. Kesulitan likuiditas keuangan yang serius
- e. Munculnya kejadian di luar kekuasaan debitur, misalnya perang dan bencana alam
- f. Watak buruk debitur (yang dari semula memang telah merencanakan tidak akan mengembalikan kredit)

#### **8. Langkah langkah penanganan Kredit bermasalah :**

Kredit bermasalah merupakan pemberian suatu fasilitas kredit yang mengandung risiko kemacetan. Akibatnya kredit tidak dapat ditagih, sehingga menimbulkan kerugian. Setiap penyaluran kredit oleh bank tentu mengandung resiko, karena adanya keterbatasan kemampuan manusia dalam memprediksi masa yang akan datang. Apalagi dalam situasi dan kondisi ‘lingkungan’ yang cepat berubah dan penuh ketidakpastian seperti sekarang ini. Beberapa hal penting yang harus dilakukan oleh bank dalam menekan atau mengurangi seminimal mungkin resiko pemberian kreditnya, adalah:

---

<sup>16</sup> Sutojo, *Penyebab kredit bermasalah*. 1999

a. Penilaian/Analisis terhadap Permohonan Kredit

Setiap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur, tentu harus dilakukan penilaian secara seksama oleh pejabat bank. Terlebih lagi untuk pemberian kredit jangka panjang, seperti kredit investasi misalnya. Mengingat semakin lama jangka waktu kredit, maka semakin tinggi faktor ketidakpastiannya, sehingga semakin besar pula resiko yang dihadapi bank. Dalam penilaian kredit, ada prinsip-prinsip yang harus diperhatikan yaitu prinsip 6 C, yang meliputi:

1) *Character*

atau watak debitur sangat menentukan kemauan untuk membayar kembali kredit yang telah diterimanya. Namun demikian, untuk mengetahui character seseorang itu tidak mudah. Oleh karena itu, penilaian atas character debitur perlu dilakukan secara hati-hati dan secermat mungkin. Informasi dari keluarga dan teman-teman dekat dari debitur, serta informasi dari bank pemberi kredit sebelumnya adalah sangat penting. Untuk mengetahui dan memperoleh gambaran yang jelas tentang watak calon debitur ini, dapat dilakukan usaha-usaha seperti: melakukan interview langsung terhadap calon debitur; meneliti daftar riwayat hidupnya, mengetahui reputasi calon debitur berdasarkan informasi dari 'lingkungan' usahanya, serta meneliti kegiatan dan pengalaman-pengalaman usahanya

2) *Capacity*

yang mengandung arti kemampuan calon debitur dalam mengelola usahanya. Dengan demikian, *capacity* berkaitan erat dengan kemampuan calon debitur dalam melunasi kreditnya.

### 3) *Capital*

Informasi mengenai besar kecilnya modal (*capital*) perusahaan calon debitur adalah sangat penting bagi bank. Modal yang dimaksudkan disini adalah modal sendiri (*networth*) atau nilai kekayaan bersih yang dimiliki perusahaan, yang merupakan selisih antara total aktiva dengan total kewajiban (utang). Semakin besar modal yang dimiliki perusahaan merupakan cerminan keberhasilan perusahaan di masa lalu, dan ini tentunya semakin baik dihadapan bank. Mengingat kredit bank hanya merupakan pelengkap atau tambahan bagi pembiayaan kegiatan operasional perusahaan. Posisi modal suatu perusahaan dapat dianalisis dari laporan keuangannya. Untuk mendapatkan gambaran yang lengkap tentang modal perusahaan, maka bank harus melakukan analisis terhadap laporan keuangan perusahaan selama paling tidak tiga tahun periode akuntansi sebelumnya.

### 4) *Collateral* (jaminan kredit)

merupakan setiap aktiva atau barang-barang yang diserahkan debitur sebagai jaminan atas kredit yang diperoleh dari bank. Manfaat jaminan ini bagi bank adalah sangat penting, sebagai 'back up' atas kredit yang diberikan kepada debitur. Tujuannya adalah agar bank dapat memperoleh pelunasan kembali atas kredit yang diberikan kepada debitur, apabila kelak debitur tidak mampu melunasi kreditnya atau pun ingkar janji (*wan prestasi*). Atas jaminan yang diberikan oleh debitur, maka perlu diperhatikan cara pengikatannya sesuai dengan hukum yang berlaku, untuk menghindari sengketa yang kemungkinan muncul di kemudian hari.

### 5) *Conditions*

disini adalah keadaan perekonomian secara umum dimana perusahaan tersebut beroperasi. Kondisi perekonomian sangat menentukan keberhasilan maupun kegagalan suatu perusahaan. Oleh karena itu, bank atau dalam hal ini analis kredit, harus mempertimbangkan keadaan perekonomian, dan proyeksi perekonomian selama jangka waktu kredit yang diberikan.

6) *Constraint*

Dalam pemberian kredit, bank perlu juga mengetahui dan mempertimbangkan hambatan (constraint) yang mungkin muncul di lapangan. Bank perlu mengetahui tanggapan masyarakat setempat terhadap rencana investasi yang akan dilakukan oleh calon debiturnya, karena bisa saja masyarakat setempat menolak rencana investasi tersebut. Sebagai contoh seorang debitur mengajukan kredit untuk membangun sebuah peternakan babi misalnya. Nah, pihak bank perlu mengetahui bagaimana tanggapan masyarakat setempat, apakah menerima atau menolak kehadiran peternakan tersebut.

b. Pemantauan Penggunaan Kredit,

Setelah bank memutuskan untuk memberikan kredit kepada debiturnya, bukan berarti bahwa tugas bank sebagai perantara keuangan selesai sampai di situ, melainkan itulah awal mula tugas bank yang sesungguhnya dalam penyaluran kredit. Bank senantiasa harus memantau kredit yang telah disalurkan. Apakah debitur benar-benar menggunakan kreditnya sesuai dengan permohonan semula, atau digunakan untuk keperluan lain? Bagaimana perkembangan dan prospek usaha debitur? Bagaimana keadaan perekonomian nasional secara keseluruhan, kondusif atau tidak bagi perkembangan usaha debitur Dan pertanyaan-pertanyaan lain

berkaitan dengan prospek kredit yang telah disalurkan oleh bank. Pertanyaan-pertanyaan ini penting dijawab, dalam rangka mengantisipasi kemungkinan tersendat atau macetnya kredit yang telah disalurkan bank.

c. Jaminan kredit (*collateral*) agunan

sebenarnya tidaklah mutlak sifatnya, tetapi perlu, guna mengantisipasi kemungkinan tidak tertagihnya kredit yang disalurkan bank. Di samping status dan kondisi jaminan, yang tidak kalah penting untuk diperhatikan oleh bank adalah dalam cara pengikatannya. Pengikatan jaminan kredit ini harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini berkaitan dengan eksekusi jaminan, apabila kelak debitur ingkar janji (wan prestasi) atau tidak mampu melunasi kreditnya.

Langkah-langkah penyelesaian kredit bermasalah :

a. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Saluran Hukum (Litigasi)

Apabila upaya penyelamatan/penyelesaian kredit secara damai sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil, maka penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan melalui saluran hukum.

b. *Rescheduling* (Penjadwalan Ulang)

Yaitu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit. Tentu tidak kepada semua debitur dapat diberikan kebijakan ini oleh bank, melainkan hanya kepada debitur yang menunjukkan itikad dan karakter yang jujur dan memiliki kemauan untuk membayar atau melunasi kredit (*willingness to pay*). Di samping itu, usaha debitur juga tidak memerlukan tambahan dana atau likuiditas.

c. *Reconditioning* (Persyaratan Ulang)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya. Perubahan syarat kredit tersebut tidak termasuk penambahan dana atau injeksi dan konversi sebagian atau seluruh kredit menjadi 'equity' perusahaan. Debitur yang bersifat jujur, terbuka dan 'cooperative' yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan dan diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, kreditnya dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.

d. *Restructuring* (Penataan Ulang)

Yaitu perubahan syarat kredit berdasarkan kebijakan bank dan hal ini dengan persetujuan debitur yang bersangkutan.

e. *Liquidation* (Liquidasi)

Yaitu penjualan barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan utang. Pelaksanaan likuidasi ini dilakukan terhadap kategori kredit yang memang benar-benar menurut bank sudah tidak dapat lagi dibantu untuk disehatkan kembali atau usaha nasabah yang sudah tidak memiliki prospek untuk dikembangkan. Proses likuidasi ini dapat dilakukan dengan menyerahkan penjualan barang tersebut kepada nasabah yang bersangkutan. Sedang bagi bank-bank umum milik negara, proses penjualan barang jaminan dan aset bank dapat diserahkan kepada BPPN, untuk selanjutnya dilakukan eksekusi atau pelelangan melalui KPKNL.

## **9. KPR Syariah**

Secara umum mekanisme KPR terdapat 2 aspek dalam segi penerapannya yaitu KPR Bank Konvensional dan KPR Bank Syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam membangun rumah

atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau Istilah lain dikenal dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah (PPRS) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan syariah kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah berdasarkan aturan syariah.<sup>17</sup>

Di Indonesia, saat ini dikenal ada dua jenis KPR

- 1). KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimumkredit yangdiberikan.
- 2). KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat

Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan. Akad yang di gunakan dalam penerapan KPR Syariah adalah :

- a. Akad Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT)

Al-Bai' wal Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad al-Bai' dan akad Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT). Al-Bai' merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (ijarah) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup>U. Adil, *Bisnis Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017).

<sup>18</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016).

Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahia bi al-Tamlik*:

Pertama: Ketentuan Umum

Akad *al-Ijarah al-Muntahia bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula akad *al-Ijarah al-Muntahia bi al-Tamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahia bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
3. Hak dan Kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua: Ketentuan tentang *al-Ijarah al-Muntahia bi al-Tamlik*

1. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahia bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual-beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Ketiga:

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat keliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.<sup>19</sup>

Tahapan dan mekanisme IMBT adalah sebagai berikut:

---

<sup>19</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *PERBANKAN SYARIAH Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).



1. Konsumen melakukan identifikasi dan memilih rumah yang akan dibeli.
2. Bank membeli rumah dari penjual dengan cara tunai
3. Bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan harga sewa dan jangka waktu yang disepakati.
4. Konsumen membayar harga sewa rumah setiap buland diakhiri dengan membeli rumah pada harga yang disepakati di akhir masa sewa.

pada tahapan skema IMBT ini, terdapat tiga kontrak yang harus dilakukan Kontrak pertama adalah kontrak antara bank dengan penjual rumah yang mencakup proses jual-beli rumah dari penjual rumah kepada bank. Kontrak ini diatur didalam suatu Perjanjian Penjualan Properti (PJP). Kontrak yang kedua adalah Perjanjian Sewa Menyewa (PSM), yaitu perjanjian yang melibatkan bank dengan konsumen, yaitu bank menyewakan rumah kepada konsumen dengan biaya sewa per bulan dan jangka waktu sewa disepakati di dalam kontrak ini. Dan perjanjian yang terakhir adalah Perjanjian Jual Properti (PJP), yaitu bank menjual rumah yang disewakan tersebut kepada konsumen setelah masa sewa yang disepakati diawal berakhir.

#### **b. Akad Musyarakah Mutanaqishah**

Subtansi dari pembiayaan ini adalah kepemilikan bersama, antara bank dan nasabah, yang pada akhirnya dimiliki penuh oleh nasabah setelah seluruh angsuran dilakukan oleh nasabah.<sup>20</sup>

Kepemilikan Barsama. Akad ini merupakan pembiayaan untuk perumahan melalui kerja sama pembiayaan berdasarkan *musyarakah*, antara bank sebagai *financier* dengan nasabah pembeli rumah. Masing-masing pihak memasukkan modalnya, misalkan 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memilikibarang tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, penurunan porsi

---

<sup>20</sup>Dewan Pengurus Nasional FORDEBI dan ADESY, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada).

kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Barang yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%.<sup>21</sup>

Jika kita mengambil rumah sebagai contoh kasus, perhitungannya adalah sebagai berikut. Harga rumah, misalnya, Rp100.000.000,00. Bank berkontribusi Rp70.000.000,00 dan nasabah Rp30.000.000,00. Karena kedua pihak (bank dan nasabah) telah berkongsi, bank memiliki 70% saham rumah, sedangkan nasabah memiliki 30% kepemilikan rumah. Dalam syariah Islam, barang milik perkongsian bisa disewakan kepada siapa pun, termasuk kepada anggota perkongsian itu sendiri, dalam hal ini adalah nasabah.

Seandainya sewa yang dibayarkan penyewa (nasabah) adalah Rp1.000.000,00 per bulan, pada realisasinya Rp700.000,00 akan menjadi milik bank dan Rp300.000,00 merupakan bagian nasabah. Akan tetapi, karena nasabah pada hakikatnya ingin memiliki rumah itu, uang sejumlah Rp300.000,00 itu dijadikan sebagai pembelian saham dari porsi bank. Dengan demikian, saham nasabah setiap bulan akan semakin besar dan saham bank semakin kecil. Pada akhirnya, nasabah akan memiliki 100% saham dan bank tidak lagi memiliki saham atas rumah tersebut. Itulah yang disebut dengan *perkongsian yang mengecil* atau *musyarakah mutanaqishah*.

Dengan Angsuran Menuju Kepemilikan Penuh. Sebagai fitur yang penting dari akad ini, porsi kepemilikan bank berangsur-angsur berkurang sejalan dengan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh nasabah. Angsuran ini terdiri dari porsi yang digunakan untuk membeli bagian kepemilikan bank, dan porsi yang digunakan sebagai biaya sewa kepada bank. Porsi ekuitas nasabah terus bertambah, dan ekuitas bank berkurang, yang pada akhirnya nasabah akan memiliki rumah tersebut sepenuhnya. Perbedaan antara akad ini dengan pembiayaan perumahan konvensional adalah sebagai berikut:

---

<sup>21</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001).

1. Prima kuasa dari akad ini adalah rumah yang dibiayai yang merupakan produk sektor riil; yang pada pembiayaan konvensional berupa uang atau kredit sebagai unsur utama sektor keuangan konvensional.
2. Rumah yang dibeli merupakan jaminan atas kredit yang diberikan untuk membeli rumah tersebut, dengan pengikat hak tanggungan atau *mortgage*; sedangkan pada yang pertama, rumah itu merupakan milik bersama antara bank dan nasabah, dan bukan sebagai jaminan *an sich* atau terlepas dari kepemilikan bersama
3. Pada bank konvensional, kepemilikan rumah dibentuk dari perolehan kredit bank sebagai utang atau *loan*; sedangkan pada bank syariah, kepemilikan rumah dibangun dari dana ekuitas secara bersama oleh bank dan nasabah; sehingga di sini terlihat bahwa konsep pembiayaan bank syariah bersifat *equity based*.<sup>22</sup>

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008

Tentang *Musyarakah Mutanaqishah*:

Pertama: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. *Musyarakah Mutanaqishah* adalah Musyarakah atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak secara bertahap oleh pihak lainnya.
2. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (musyarakah)
3. *Hishashah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*
4. *Musya'* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua: Ketentuan Hukum

---

<sup>22</sup> Dewan Pengurus Nasional FORDEBI dan ADESY, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada).

Hukum *Muyarakah Mutanaqishah* adalah boleh.

Ketiga: Ketentuan Akad

1. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdiri dari akad *Musyarakah/syirkah* dan *Bai'* (jual-beli)
2. Dalam *Musyarakah Mutanaqishah* hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
  - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
  - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
  - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
3. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya.
4. Jual-beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Keempat: Ketentuan Khusus

1. Aset *Musyarakah Mutanaqishah* dapat diijarahkan kepada *syarik* atau pihak lain.
2. Apabila aset *Musyarakah* menjadi objek Ijarah, maka *sarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai (*ujrah*) yang disepakati.
3. Keuntungan yang disepakati *ujrah* tersebut ibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad. Sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti

perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.

4. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset Musyarakah *syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Kelima: Penutup

1. Jika terjadi perselisihan di antarpada pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai Prinsip Syariah
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

## 10. Hukum Jual Beli Secara Kredit dalam Islam

Secara umum, jual beli dengan sistem kredit diperbolehkan oleh syariat. Hal ini berdasarkan pada beberapa dalil, di antaranya adalah:

### a. Firman Allah Ta'ala:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”* (QS. Al Baqarah : 282)

Ayat di atas adalah dalil bolehnya akad hutang-piutang, sedangkan akad kredit merupakan salah satu bentuk hutang, sehingga keumuman ayat di atas bisa menjadi dasar bolehnya akad kredit.

b. Hadis ‘Aisyah *radhiyallahu ‘anha*,

Beliau mengatakan,

اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا بِنَسِيئَةٍ، وَرَهْنَهُ  
دِرْعَهُ

“*Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam membeli sebagian bahan makanan dari seorang yahudi dengan pembayaran dihutang dan beliau juga menggadaikan perisai kepadanya.*” (HR. Bukhari:2096 dan Muslim: 1603).

Dalam hadis ini Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wasallam* membeli bahan makanan dengan sistem pembayaran dihutang, itulah hakikat kredit.

c. **Rambu-Rambu Kredit**

Meskipun pada dasarnya jual-beli kredit adalah diperbolehkan, akan tetapi ada beberapa hal yang perlu diperhatikan bagi praktisi jual beli kredit. Di antaranya adalah:

a). Obyek jual beli bukan komoditi ribawi yang sejenis dengan alat tukar

Sebagaimana sudah *ma’ruf* bahwa para ulama membagi komoditi ribawi menjadi dua kelompok. kelompok pertama adalah kategori barang yang menjadi alat tukar atau standar harga, seperti; emas, perak, uang, dll. Dan kelompok yang kedua adalah kategori bahan makanan pokok yang tahan lama, seperti; gandum, kurma, beras, dll.

Hal yang perlu diketahui bahwa akad barter atau jual beli antara dua komoditi ribawi yang masih dalam satu kelompok (misalkan emas dengan uang, atau gandum dengan kurma) harus dilakukan secara tunai. Artinya tidak boleh ada kredit di dalamnya (harus kontan) agar tidak terjadi praktik riba nasi’ah.

Dasarnya adalah hadis Nabi *shallallahu ‘alaihi wasallam*,

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ  
وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ رَبًّا إِلَّا مِثْلًا بِمِثْلٍ وَيَدًا بِيَدٍ فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ فَيُعَوَّضُ  
كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ

“*Menukarkan emas dengan emas, perak dengan perak, gandum burr dengan gandum burr, gandum sya’ir dengan gandum sya’ir, kurma*

*dengan kurma dan garam dengan garam adalah termasuk akad riba, kecuali dengan dua syarat:*

- 1. sama ukurannya*
- 2. dan dilakukan secara tunai (cash)*

*Namun, Jika jenisnya berbeda (dan masih dalam satu kelompok) maka tukarlah sekehendakmu dengan satu syarat, yaitu harus diserahkan secara tunai” (HR Muslim).*

Konsekuensi dari penjelasan di atas, maka tidak diperbolehkan jual beli uang, valas, emas atau alat tukar sejenisnya dengan cara kredit.

b). Hindari penundaan serah terima barang

Di dalam akad kredit tidak boleh ada penundaan serah terima barang. Sebab hal itu merupakan praktik jual beli hutang dengan hutang. Artinya, barang masih berada dalam tanggungan penjual dan uang pun juga masih berada dalam tanggungan pembeli. Inilah praktik jual beli *dain bid dain* yang disepakati keharamannya oleh para ulama. Sebagaimana dinukilkan oleh Ibnu Qudamah dalam kitab beliau, *Al-Mughni*. Diriwayatkan di dalam sebuah hadis dari Ibnu ‘Umar mengatakan, “*Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam melarang jual beli hutang dengan hutang.*” (HR. Hakim: 2343)

Imam Al Hakim menilai hadis ini sebagai hadis yang shohih sesuai syarat Muslim, akan tetapi kebanyakan ulama menilai hadis ini sebagai hadis yang lemah, tidak bisa dijadikan dalil. Meskipun demikian mereka bersepakat untuk menerima maknanya. Sebagaimana perkataan Ibnu Mundzir yang dinukilkan oleh Ibnu Qudamah, beliau mengatakan, “Para ahli ilmu telah bersepakat bahwa jual beli hutang dengan hutang tidak diperbolehkan. Imam Ahmad mengatakan, “Ini adalah *ijma’*”.

#### **d. Harga Ganda dalam Jual Beli Kredit**

Di antara hal penting yang perlu kita ketahui juga adalah akad jual beli kredit dengan harga ganda. Ilustrasinya adalah sebagai berikut: Seorang penjual menawarkan barang dagangan kepada para pembeli dengan beberapa penawaran harga. Jika dibayar secara kontan maka

harganya sekian rupiah (satu juta misalnya), akan tetapi jika dibayar secara kredit maka harganya sekian (dua juta misalnya), dst. Kenyataannya praktik semacam inilah yang banyak berkembang di dalam jual beli kredit. Oleh karena itu penting kiranya kita mengetahui tinjauan syariat terhadap sistem perniagaan seperti ini.

Para ulama berbeda pendapat dalam menyikapi transaksi seperti ini. Mayoritas para ulama membolehkan praktik jual beli kredit semacam ini, dengan catatan sudah terjadi kesepakatan harga antara penjual dan pembeli sebelum mereka berpisah. Artinya pembeli sudah menentukan pilihan harga dan pihak penjual juga sudah menyepakati hal itu. Pendapat ini berdasarkan kaidah dalam muamalah bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal. Sebagaimana ditegaskan oleh Allah ta'ala dalam firman-Nya,

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. Al Baqarah: 275)

Oleh karena itu selama tidak ada dalil yang valid dan tegas yang mengharamkan praktik semacam ini, maka perniagaan tersebut halal atau boleh dilakukan.

Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wasallam* bersabda,

مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَلْيُؤْسِلِفْ فِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزَنٍ مَعْلُومٍ إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ

“Barang siapa yang membeli dengan cara memesan (*salam*), hendaknya ia memesan dengan takaran serta timbangan yang jelas dan hingga batas waktu yang jelas pula.” (HR. Bukhari: 2240 dan Muslim: 1604)

Hadis di atas menunjukkan bolehnya akad *salam* (akad pemesanan). Sebagaimana dalam akad *salam* diperbolehkan mengakhirkan penyerahan barang dengan syarat pembayaran kontan serta ukuran dan waktu penyerahannya jelas, maka boleh juga dalam akad kredit mengakhirkan penyerahan uang dengan syarat penyerahan barang secara kontan serta nominal pembayaran dan waktu pembayarannya jelas



## B. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian terdahulu yang pernah dilakukan oleh pihak lain yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut.

**Tabel 2.3**  
**Penelitian Terdahulu**

| No | Tahun | Nama Peneliti            | Judul Penelitian   | Keterangan   |
|----|-------|--------------------------|--|--|
| 1  | 2017  | Sandi Atmaja<br>Siravati | Dampak kebijakan <i>Financing To Value</i> dan mikro ekonomi terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah . | Menyatakan bahwa variabel suku bunga kredit dan inflasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah. Variabel pertumbuhan ekonomi dan loan to deposit ratio berpengaruh positif dan signifikan terhadap kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah. Sedangkan variabel Finance to value tidak berpengaruh terhadap permintaan kredit pemilikan rumah di Jawa Tengah. |
| 2  | 2015  | Dessy Kusuma<br>wardani  | identifikasi property price bubble dan pengaruh kebijakan <i>loan to value</i> (ltv) di Indonesia (periode 2005-2014)    | Hasil penelitian menunjukkan bahwa property price bubble terjadi di Indonesia pada periode triwulan III tahun 2006 hingga triwulan III tahun 2007 dan sepanjang tahun 2014. Event analysis menunjukkan terjadinya property price bubble sebelum penerapan kebijakan LTV disebabkan oleh siklus   |

|   |      |                |   |  |
|---|------|----------------|---|--|
|   |      |                |   | <p>kredit, sedangkan setelah penerapan kebijakan LTV terjadinya property price bubble tidak disebabkan oleh siklus kredit melainkan adanya penurunan pertumbuhan ekonomi yang menurunkan tingkat keterjangkauan (affordability).</p>                               |
| 3 | 2016 | Syelma sumanto | <p>Pengaruh penerapan kebijakan <i>Financing To Value</i> terhadap resiko kredit Properti Bank</p>              | <p>Hasil penelitian menunjukan Bahwa kebijakan <i>Financing To Value</i> berpengaruh terhadap penyaluran kredit property Bank dan penerapan berhasil meredam resiko sistemik yang terjadi pada kredit yang berjalan.</p>   |
| 4 | 2015 | Nindira andaru | <p>Penerapan manajemen resiko dalam pemberian kredit pemilikan rumah terkait kebijakan <i>Loan to Value</i></p> | <p>Menyatakan Kebijakan yang di keluarkan oleh Bank Indonesia telah cukup memadai dan sudah terisolasi dengan baik sehingga kebijakan <i>Loan To Value</i> yang di keluarkan dapat berjalan dengan baik dan menjadi acuan Bank dalam menyalurkan rasio kredit.</p> |
| 5 | 2018 | Sofie Magfira  | <p>Analisis pengaruh integrasi kebijakan moneter dan makroprudensial dalam memitigasi risiko sistemik di</p>    | <p>penelitian ini menunjukkan bahwa pada pendekatan Hodric Prescott Filter terdapat beberapa periode yang mengalami excessive credit, terutama selama periode krisis moneter</p>   |

|   |      |      |   |   |
|---|------|------|---|---|
|   |      |      | indonesia   | <p>2008/2009 karena melewati batas atas maupun batas bawah IMF sebesar stdev 1,75 dan BI sebesar stdev 1. Hasil dari analisis regresi data panel menunjukkan bahwa variabel bebas suku bunga (IR), Capital Buffer (CB), GWMLDR, NPL berpengaruh signifikan negatif terhadap pertumbuhan kredit (CreditG). Kemudian variabel makroekonomi (GGDP) dan <i>Loan to Value</i> (LTV) berpengaruh signifikan positif terhadap pertumbuhan kredit, hal ini sesuai dengan adanya teori prosiklikalitas di Indonesia.</p> |
| 6 | 2013 | Zein | Kebijakan Loan To Value Terhadap Pertumbuhan Sektor Properti di Indonesia | <p>Penelitian tentang instrumen-instrumen keuangan dan fiskal sebagai pengendali pertumbuhan sektor properti di Indonesia. Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah vector auto regression (VAR). Hasil penelitian menunjukkan kebijakan loan to value berpengaruh pada nasabah yang baru mengajukan kredit perumahan, sedangkan inflasi dan suku bunga berpengaruh</p>   |

|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | pada konsumen yang sedang dalam pelunasan kredit perumahan. |
|--|--|--|--|---|

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis adalah penelitian terdahulu tidak sepenuhnya membahas KPR bermasalah dengan acuan ketentuan kebijakan *Financing To Value* melainkan kebijakan *loan to value* yang dalam praktiknya pada bank konvensional sedangkan penulis berdasarkan prinsip-prinsip dan peran *Financing To Value* dalam Produk KPR tersebut. Persamaannya adalah peneliti sama sama membahas tentang kredit kepemilikan rumah (KPR).

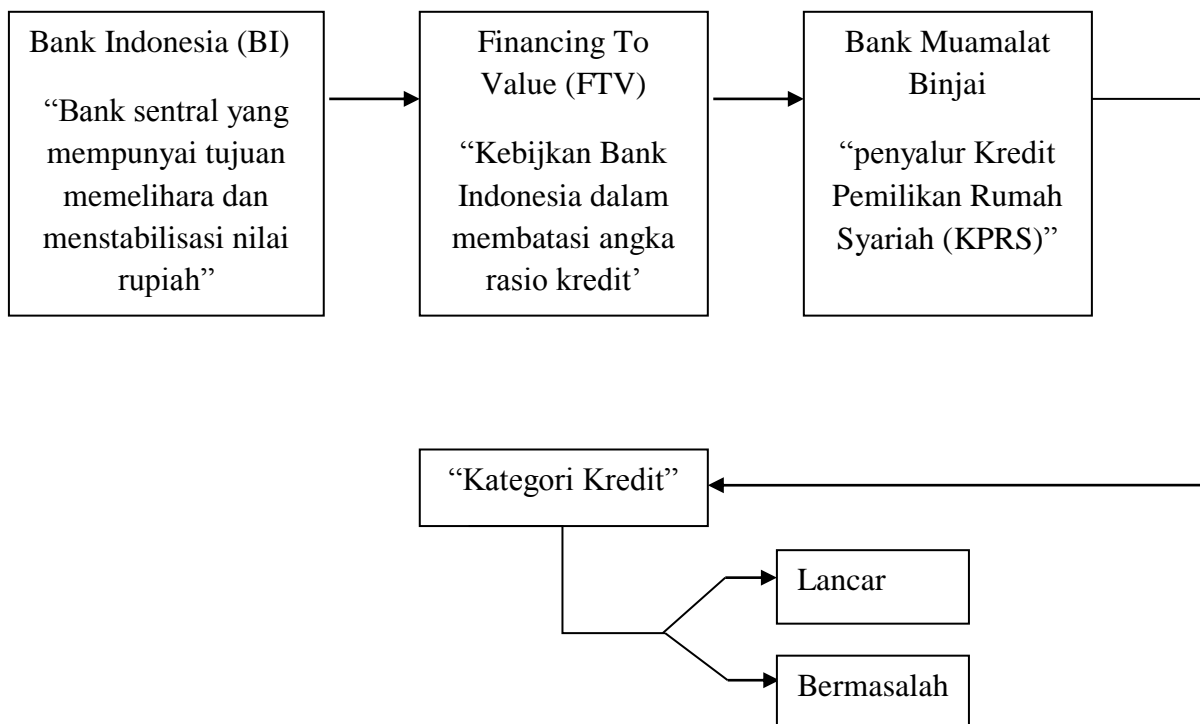
### C. Kerangka Berpikir

Kebutuhan akan dana untuk berbagai kepentingan dalam hal lalu lintas pembayaran perekonomian merupakan hal yang biasa kita samakan dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat senantiasa berkembang dan bergerak dengan dinamis dan tidak terlepas dari aspek perekonomian dalam konteks ini keberadaan lembaga pembiayaan atau perbankan menjadi sangat signifikan. Yang menjadi kebutuhan paling esensial bagi kehidupan manusia atau yang dikenal sebagai kebutuhan pokok adalah seperti kebutuhan makanan dan minuman (pangan), pakaian (sandang), dan tempat tinggal (papan) wajib didahulukan kepentingannya dibandingkan dengan kebutuhan lainnya.

Dalam realita yang terjadi di masyarakat, walaupun kebutuhan akan perumahan (papan) adalah termasuk kebutuhan yang wajib dipenuhi dan didahulukan kepentingannya namun tidak semua orang mampu merealisasikannya dengan mudah. Ada kelompok masyarakat tertentu yang tidak memiliki cukup dana untuk mendapatkan tempat tinggal yang sehat dan nyaman. Di lain pihak ada juga kelompok yang memiliki dana yang besar untuk dapat memiliki fasilitas perumahan yang mewah dan jumlahnya pun lebih dari satu. Ini jelas menggambarkan ketimpangan yang terjadi di tengah tengah masyarakat. Untuk mengatasi hal inilah pada awalnya pemerintah harus ikut campur tangan. Tugas pemerintah dalam hal ini bukan hanya untuk mendirikan bangunan atau perumahan bagi masyarakat kurang mampu saja tetapi turut mengawasi

Pelaksanaan pemberian pembiayaan pada PT. Bank Muamalat Binjai merupakan salah satu sistem yang berdasarkan syariah islam atau hukum islam. Dan penggunaan pembiayaan sendiri merupakan salah satu upaya meningkatkan dan mengembangkan berbagai konsep perekonomian berbasis islam, fenomena ini merupakan suatu hal yang wajar mengingat Indonesia merupakan negara mayoritas beragama islam.

Jika rasio FTV diberlakukan ketat (rasio FTV rendah), maka akan menjadi kendala bagi masyarakat umum terutama masyarakat berpenghasilan menengah kebawah sehingga akan mempengaruhi kemampuan melunasi pinjaman yang berdampak pada penjualan perumahan.



**Gambar 2.1 Kerangka Berfikir**

Melalui kerangka berfikir di atas dapat dilihat bahwa Bank Indonesia membuat gagasan, kebijakan, dan langkah dalam menstabilisasi resiko. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk meredam resiko sistemik yang sangat rentan terjadi akibat penyaluran kredit Bank di Indonesia. dalam penyaluran kredit *Financing to Value* merupakan pembatasan angka rasio dalam penyaluran kredit dimana Bank di beri aturan dalam memberikan kredit kepada debitur. Bank

Muamalat Binjai merupakan penyalur kredit yang menerapkan kebijakan *Financing To Value*. setelah kebijakan tersebut di terapkan dapat di ketahui dalam kategori kredit apakah kebijakan tersebut dapat berjalan dengan baik yaitu di lihat dari kualitas kredit lancer atau bermasalah.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>23</sup>

Dengan demikian, penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut, ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu, untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkan metode pendekatan rasional dan metode pendekatan *empiris*, *rasionalisme* memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan *empirisme* merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.

#### **G. Pendekatan Penelitian**

Adapun spesifikasi penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif bersifat deskriptif dengan analisa data kualitatif yaitu prosedur pemecahan yang diselidiki dengan menggambarkan, melukiskan keadaan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang ada. Dikarenakan peneliti bermaksud memperoleh gambaran yang lebih mendalam tentang manajemen resiko pembiayaan pemilikan rumah tersebut.

Penelitian deskriptif secara garis besar merupakan kegiatan penelitian yang hendak membuat gambaran suatu peristiwa atas gejala secara sistematis, faktual dengan menyusun yang akurat.<sup>24</sup> Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, aktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat serta hubungan antara fenomena yang dimiliki.

---

<sup>23</sup>Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2012).

<sup>24</sup>Sukardi. *Metodologi Penelitian Pendidikan, Kompetensi dan Praktiknya*. (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2013).

## H. Lokasi Penelitian dan Waktu penelitian

### 1. Lokasi penelitian

Lokasi dalam penelitian ini adalah PT. Bank Muamalat Binjai yang beralamat di Binjai Supermall Blok G-R 05 Binjai Kota.

### 2. Waktu penelitian

Adapun waktu penelitian direncanakan akan dilakukan pada bulan agustus 2019 sampai dengan desember 2019 sampai dengan penelitian ini selesai yaitu sebagaimana terdapat pada tabel 3. 1.

**Tabel 3.1**  
**Jadwal Penelitian**

| No | Kegiatan            | Bulan/Minggu |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |         |   |   |   |          |   |   |   |
|----|---------------------|--------------|---|---|---|---------|---|---|---|-----------|---|---|---|---------|---|---|---|----------|---|---|---|
|    |                     | Juli         |   |   |   | agustus |   |   |   | september |   |   |   | oktober |   |   |   | desember |   |   |   |
|    |                     | 1            | 2 | 3 | 4 | 1       | 2 | 3 | 4 | 1         | 2 | 3 | 4 | 1       | 2 | 3 | 4 | 1        | 2 | 3 | 4 |
| 1  | Pengajuan Judul     |              |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |         |   |   |   |          |   |   |   |
| 2  | Penyusunan Proposal |              |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |         |   |   |   |          |   |   |   |
| 3  | Bimbingan Proposal  |              |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |         |   |   |   |          |   |   |   |
| 4  | Seminar Proposal    |              |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |         |   |   |   |          |   |   |   |
| 5  | Pengumpulan Data    |              |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |         |   |   |   |          |   |   |   |
| 6  | Bimbingan Skripsi   |              |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |         |   |   |   |          |   |   |   |
| 7  | Sidang Skripsi      |              |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |         |   |   |   |          |   |   |   |

## I. Definisi operasional

Definisi operasional merupakan unsur peneliti yang memberikan batasan pengukuran suatu variabel. Dalam operasional merupakan petunjuk bagaimana suatu variabel diukur. Adapun definisi operasional dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

Penerapan kebijakan, yaitu langkah mengimplementasikan tindakan yang di lakukan secara cermat dan terperinci guna mencapai suatu tujuan yang signifikan



Financing to Value (FTV) merupakan angka rasio antara nilai kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian kredit. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa rasio FTV merupakan besaran nilai kredit yang dapat diberikan oleh bank dibandingkan dengan nilai aset yang menjadi agunan.

KPR Syariah, merupakan suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan syariah kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah berdasarkan aturan syariah.

## **J. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data deskriptif dan berdasarkan fakta-fakta yang ada. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder

1. Data primer adalah data mentah yang diambil oleh peneliti sendiri (bukan orang lain) dari sumber utama guna kepentingan penelitiannya, dan data tersebut sebelumnya tidak ada. Data primer penelitian ini adalah yang berhubungan dengan manajemen dan mekanisme KPRS terkait dengan penerapan kebijakan Loan To Value Bank Muamalat Binjai.
2. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain) berupa bukti atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) dan system informasi Bank Muamalat yang dipublikasikan atau yang tidak dipublikasikan. Data sekunder penelitian ini adalah dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan pemilikan rumah (KPR).

## **K. Teknik dan Alat Pengumpulan Data**

1. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang dilakukan langsung secara lisan oleh dua orang atau lebih dengan bertatap muka dan mendengarkan secara langsung informasi-informasi dan juga keterangan dari narasumber. Dalam penelitian ini peneliti akan melakukan wawancara dengan dua

orang yaitu dengan satu orang pimpinan (Kepala cabang) Bank Muamalat Binjai yaitu Bapak Muhammad Muslim dan Bapak Mhd Rizky Prawira selaku Relationship Manager Retail Funding Bank Muamalat Binjai untuk memperoleh informasi dan melengkapi data yang sudah ada.

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen-dokumen yang ada, diantaranya mengenai profil PT. Bank Muamalat Binjai. Peneliti-peneliti terdahulu yang berkaitan dengan pembahasan manajemen resiko pemberian pembiayaan pemilikan rumah (KPR).

## **L. Teknik Analisis Data**

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan metode analisis secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan secara tertulis atau lisan, diteliti, dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

##### **1. Sejarah Umum Perusahaan**

Pendirian bank Muamalat Indonesia berawal dari loka karya “Bunga Bank dan Perbankan” yang diselenggarakan Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990 di Cisarua. Ide ini kemudian lebih dipertegas lagi dalam Musyawarah Nasional (MUNAS) ke IV MUI di Hotel Said Jaya Jakarta tanggal 22-25 Agustus 1990 yang mengamanahkan kepada bapak K.H. Hasan Bahri yang terpilih kembali menjadi ketua Umum MUI, untuk merealisasikan pendirian Bank Islam tersebut. Setelah itu, MUI membentuk suatu Kelompok Kerja (POKJA) untuk mempersiapkan segala sesuatunya. Tim POKJA ini membentuk Tim kecil “Penyiapan Buku Panduan Bank Tanpa Bunga”, yang diketuai oleh Bapak Dr. Ir. M. Amin Azis.

Hal paling utama dilakukan oleh Tim MUI ini di samping melakukan pendekatan-pendekatan dan konsultasi dengan pihak-pihak terkait adalah menyelenggarakan pelatihan calon staf melalui *Management Development Program* (MDP) di Lembaga Pendidikan Perbankan Indonesia (LPPI), Jakarta yang dibuka pada tanggal 29 Maret 1991 oleh Menteri Muda Keuangan, dan meyakinkan beberapa pengusaha muslim untuk jadi pemegang saham pendiri. Untuk membantu kelancaran tugas-tugas MUI ini dibentuklah Tim Hukum Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) yang dibawah ketua Drs. Kamaen Perwatmadja, MPA. Tim ini bertugas untuk mempersiapkan segala sesuatu yang menyangkut aspek hukum Bank Islam.

Pada tanggal 1 November 1991 terlaksana penandatanganan Akte Pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia di Said Jaya Hotel dihadapan Notaris Yudo Paripurno. SH, dengan Akte Notaris NO. 1 tanggal 1 November 1991 (Izin Memberi Kehakiman No. C2.2413.HT.01.01 tanggal 21 Maret 1992/Berita Negara RI Tanggal 28 April 1992 No.34). pada saat penandatanganan Akte Pendirian ini terkumpul komitmen pembelian saham sebanyak Rp 48 miliar.

Selanjutnya, pada acara silaturahmi pendirian bank Syariah di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari Masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar. Dengan angka awal modal ini Bank Muamalat mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 bertepatan dengan tanggal 27 Syawal 1412 H, SK Menteri Keuangan RI No. 1223/MK.013/1991 tanggal 5 November 1991 diikuti oleh izin usaha keputusan MenKeu RI No.430/KMK.013/1992. Pada hari Jum'at 27 Syawal 1412 H, bertepatan dengan 1 Mei 1992, Menteri Keuangan dan dengan dihadiri oleh Gubernur Bank Indonesia, meresmikan mulai beroperasinya Bank Muamalat dalam upacara "*Soft Opening*" yang di adakan di Kantor Pusat Bank Muamalat di Gedung Arthaloka, Jl. Jend. Sudirman Kav. 2 Jakarta.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa yang semakin memperkuat posisi perseroan sebagai Bank Syari'ah pertama dan ketertua di Indonesia dengan beragam jasa maupun yang harus dikembangkan. Pada saat Indonesia dilanda krisis moneter, sektor Perbankan Nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Pada tahun 1998, perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari modal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 sampai 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat karena berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba dari upaya dan dedikasi setiap Pegawai Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan Perbankan Syari'ah secara murni.

Diawali dari pengangkatan pengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat. Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada:

- a. Restrukturisasi aset dan program efisiensi
- b. Tidak mengendalikan setoran modal tambahan dari para pemegang saham
- c. Tidak melakukan PHK satupun terhadap Sumber Daya Insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak pegawai Muamalat sedikit pun
- d. Pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri Pegawai Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama pengurusan Direksi baru
- e. Peletakkan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua.
- f. Pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha.

## **2. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia. Tbk**

### **a. Visi**

Menjadi Bank Syari'ah utama di Indonesia, dominannya dipasar spiritual, dikagumi dipasar rasional.

### **b. Misi**

Menjadi role model Lembaga keuangan Syari'ah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi Investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada stakeholder. Berikut ini adalah logo Bank Muamalat.



**Gambar 4.1 Logo Bank Muamalat**

Bank Muamalat adalah bank Syariah pertama yang berdiri di Indonesia. Dengan dominan warna ungu yang menjadi ciri khas, serta keramahan, kenyamanan dan nuansa islami yang disajikan dimulai ketika anda memasuki *banking hall* menjadi salah satu keunggulan Bank Muamalat.

#### **a. Arti Logo Bank Muamalat**

Mengenai logo yang digunakan oleh bank muamalat, ada beberapa makna yang terkandung di dalamnya, diantaranya adalah:

- 1) Jika anda membacadenan seksama, logo tersebut terdiri dari tiga huruf hijayah, yaitu Daal, Yaa', Num. Logo ini menggambarkan suatu rangkaian kegiatan ekonomi yang aktif dan harmonis di dalam suatu negeri yang subur dan peradaban tinggi serta berdasarkan nilai-nilai yang luhur.
- 2) Adapun makna dibalik lambang air yang digunakan oleh bank muamalat memiliki air kemurnian dan mencirikan kekuatan atas akar islami yang digunakan dan menjadi dasar berjalannya bank ini.

### **3. Tujuan berdiri PT. Bank Muamalat Indonesia. Tbk**

- a. Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia, sehingga semakin berkurang kesenjangan sosial ekonomi, dan dengan demikian akan melestarikan pembangunan nasional, antara lain melalui :
  - 1) Meningkatkan kualitas dan kuantitas kegiatan usaha
  - 2) Meningkatkan kesempatan kerja
  - 3) Meningkatkan penghasilan masyarakat banyak
- b. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan terutama dalam bidang ekonomi keuangan, yang selama ini masih cukup banyak masyarakat yang enggan berhubungan dengan Bank karena masih menganggap bunga Bank itu Riba.
- c. Mengembangkan lembaga bank dan system perbankan yang sehat berdasarkan efesiensi dan keadilan, mampu meningkatkan paertisipasi

masyarakat sehingga menggalangkan usaha-usaha ekonomi rakyat antara lain memperluas jaringan lembaga perbankan kedaerah-daerah terpencil.

- d. Mendidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomi, berperilaku bisnis dan meningkatkan kualitas hidup mereka.

#### **4. Produk – Produk Pendanaan dan Jasa Bank Muamalat**

##### **1) Giro Muamalat**

###### **a) Giro Peorangan**

Giro syariah dalam mata uang Rupiah dan US dollar yang memudahkan semua jenis kebutuhan transaksi bisnis maupun transaksi keuangan personal. Giro ini diperuntukkan perorangan dengan usia 18 tahun ke atas.

###### **b) Giro Institusi**

Giro syariah dalam mata uang Rupiah dan US dollar yang memudahkan dan membantu semua jenis kebutuhan transaksi bisnis perusahaan. Giro ini diperuntukkan bagi institusi yang memiliki legalitas badan.

##### **2) Tabungan**

###### **a) Tabungan Muamalat**

Tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang akan meringankan transaksi keuangan, memberikan akses mudah, serta manfaat yang luas. Tabungan muamalat kini hadir dengan dua pilihan kartu ATM/Debit yaitu kartu Shar-E Regular dan kartu Debit Shar-E Gold.

###### **b) Tabungan Muamalat Dollar**

Tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD.

c) Tabungan Haji Arafah

Tabungan haji dalam mata uang rupiah yang dikhususkan bagi masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibadah haji.

d) Tabungan Haji Arafah Plus

Tabungan haji dalam mata uang rupiah yang dikhususkan bagi masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibadah haji secara regular maupun plus.

e) Tabungan Muamalat Umroh

Tabungan berencana dalam mata uang rupiah yang akan membantu mewujudkan impian untuk berangkat beribadah umroh.

f) Tabungan-KU

Tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang sangat terjangkau dan semua kalangan masyarakat serasi bebas biaya administrasi.

g) Tabungan iB Muamalat Wisata

Tabungan ini merupakan sebuah tabungan rencana yang didesain untuk memenuhi keinginan nasabah yang memiliki rencana untuk berwisata sehingga nasabah dapat merencanakan keinginannya tersebut dengan kemampuannya

h) Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan prioritas yang didesain bagi nasabah yang ingin mendapatkan bagi hasil yang tinggi bahkan setara dengan deposito.

3) Deposito

a) Deposito Mudharabah

Deposito syariah dalam mata uang rupiah dan dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal.

b) Deposito Fulinves

Deposito syariah dalam mata uang rupiah dan dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal serta perlindungan asuransi jiwa gratis. Merupakan jenis investasi yang dikhususkan bagi nasabah perorangan dengan jangka waktu 6 dan 12 bulan



a. Pembiayaan

1) Konsumen

a) KPR Muamalat iB

Adalah produk pembiayaan yang akan membantu untuk memiliki rumah (*ready stock*/bekas), apartemen, ruko, kios maupun pengalihan *take – over* KPR dari bank lain. Berikut ini merupakan plafond KPR Bank Muamalat Binjai.

**Tabel 4.1**

**Plafond pembiayaan KPRS Di Bank Muamalat Binjai**

| PLAFOND    | JANGKA WAKTU |           |         |         |         |
|------------|--------------|-----------|---------|---------|---------|
|            | 1            | 2         | 3       | 4       | 5       |
| 5.000.000  | 474.667      | 266.333   | 196.889 | 162.167 | 141.333 |
| 6.000.000  | 569.600      | 319.600   | 236.267 | 194.600 | 169.600 |
| 7.000.000  | 664.533      | 372.867   | 275.644 | 227.033 | 197.867 |
| 8.000.000  | 759.467      | 426.133   | 315.022 | 259.467 | 266.133 |
| 9.000.000  | 854.400      | 479.400   | 354.400 | 291.900 | 254.400 |
| 10.000.000 | 949.333      | 532.667   | 393.778 | 324.333 | 282.667 |
| 11.000.000 | 1.044.267    | 585.933   | 433.156 | 356.767 | 310.933 |
| 12.000.000 | 1.139.200    | 639.200   | 472.533 | 389.200 | 339.200 |
| 13.000.000 | 1.234.133    | 692.467   | 511.911 | 421.633 | 367.467 |
| 14.000.000 | 1.329.067    | 745.733   | 551.289 | 454.067 | 395.733 |
| 15.000.000 | 1.424.000    | 799.000   | 590.667 | 486.500 | 424.000 |
| 16.000.000 | 1.518.933    | 852.267   | 630.044 | 518.933 | 452.267 |
| 17.000.000 | 1.613.867    | 905.533   | 669.422 | 551.367 | 480.533 |
| 18.000.000 | .708.800     | 958.800   | 708.800 | 583.800 | 508.800 |
| 19.000.000 | 1.803.733    | 1.012.067 | 748.178 | 616.233 | 537.067 |
| 20.000.000 | 1.898.667    | 1.065.333 | 787.556 | 648.667 | 565.533 |
| 21.000.000 | 1.993.600    | 1.118.500 | 826.933 | 681.100 | 593.600 |
| 22.000.000 | 2.088.533    | 1.171.867 | 866.311 | 713.533 | 621.867 |

|            |           |           |         |         |         |
|------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| 23.000.000 | 2.183.467 | 1.225.133 | 905.689 | 745.967 | 650.133 |
| 24.000.000 | 2.278.400 | 1.278.400 | 945.067 | 778.400 | 678.400 |
| 25.000.000 | 2.373.333 | 1.131.667 | 984.444 | 810.833 | 706.667 |

Sumber : Bank Muamalat Binjai

syarat dan ketentuan dalam pembiayaan KPR adalah sebagai berikut :

1. Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia
2. Tidak cacat hukum.
3. Usia minimum 21 Tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo maksimum berumur 55 Tahun (untuk pegawai) atau sesuai umur pensiun yang berlaku pada instansi/perusahaan yang bersangkutan dan 60 Tahun (untuk wiraswasta/profesional).
4. Sebaliknya untuk pegawai instansi/perusahaan dengan ketentuan umur pensiun dibawah 55 Tahun, maka pada saat pembiayaan jatuh tempo tidak boleh melebihi umur pensiun yang berlaku pada instansi/perusahaan yang bersangkutan.
5. Untuk pegawai instansi/perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempo dapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan di atas apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi/perusahaan yang sama atau dikaryakan ditempat lain dan bukti tersebut harus dapat diverifikasi kebenarannya.
6. Jika nasabah merupakan pegawai/karyawan kontrak di perusahaan saat ini dengan kriteria :
  1. Nasabah minimum memiliki pengalaman kerja 2 tahun di perusahaan saat ini.
  2. Nasabah minimum 1 tahun di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman kerja minimal 2 tahun sebagai pegawai kontrak/tetap di perusahaan terakhir sebelumnya.

3. Nasabah minimum 6 bulan di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman kerja minimal 5 tahun sebagai pegawai kontrak/tetap di perusahaan sebelumnya.
4. Nasabah minimum 6 bulan di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman kerja minimal 3 tahun sebagai pegawai kontrak/tetap di perusahaan sebelumnya.

Prosedur Pengajuan Pembiayaan KPR iB Muamalat :

1. Calon nasabah mengisi formulir aplikasi pembiayaan.
2. Calon nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan seperti :
  - 1) Pas Foto 3x4 berwarna suami istri
  - 2) Fotocopy KTP pemohon suami istri
  - 3) Fotocopy KK
  - 4) Fotocopy NPWP
  - 5) Fotocopy slip gaji terakhir
  - 6) Profil usaha (wiraswasta)
  - 7) Fotocopy dokumen jaminan
  - 8) Laporan keuangan telah di audit (bila ada)

Verifikasi Dokumen Calon Nasabah :

- (a) Bank akan melakukan verifikasi terhadap data dari nasabah melalui *review* dokumen persyaratan yang diserahkan oleh nasabah.
- (b) Bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan nasabah yang hasilnya dijadikan pertimbangan bagi komite pembiayaan dalam memberikan keputusan.
- (c) *Account Manager* akan membuat usulan pembiayaan berdasarkan hasil analisa dan verifikasi terhadap dokumen calon nasabah untuk diajukan ke komite pembiayaan.

#### Pengikatan jaminan dan Pelunasan Pembayaran

- (a) Apabila nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, nasabah diminta datang ke bank untuk melakukan pengikatan.
- (b) Bank akan memeriksa seluruh keaslian dokumen jaminan.
- (c) Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan dengan notaris.
- (d) Setelah seluruh biaya timbul di debet oleh bank maka bank akan mencairkan dana ke rekening nasabah.

#### Persetujuan pengajuan pembiayaan

- (a) Bank akan memberikan keputusan perihal layak/tidaknya calon nasabah menerima pembiayaan.
- (b) Apabila calon nasabah dinyatakan layak, bank akan memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah.
- (c) Apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka bank akan segera mengkonfirmasi kepada nasabah dan mengeluarkan surat penolakan pembiayaan.

#### Proses pencairan pembiayaan KPR

- (a) Pihak bank melakukan pencairan dana pembiayaan KPR dan didebet ke rekening nasabah.

#### Proses pembayaran pembiayaan KPR.

- (b) Nasabah membayar sesuai dengan tanggal angsuran pembayarankewajiban dan jadwal angsuran yang telah disepakati.
- (c) Angsuran nasabah akan didebet oleh bank dari rekening nasabah.

#### Monitoring dan pelunasan pembiayaan

- 1) *Account manager* wajib melakukan *monitoring* terhadap pembayarankewajiban nasabah, di samping *monitoring* terhadap penggunaaandan fasilitas pembiayaan.

2) Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila lunas sesuai jangka waktu pembiayaan, atau nasabah melunasi sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan.

b) Auto Muamalat Adalah produk pembiayaan yang akan membantu untuk memiliki kendaraan motor. Produk ini adalah kerjasama Bank Muamalat dengan Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahun.

c) Dana Talangan Porsi Haji

Adalah pinjaman dengan skema *al-qardhul hasan* yang ditujukan untuk membantu mendapatkan porsi keberangkatan haji lebih awal, meskipun saldo tabungan haji belum mencapai syarat pendaftaran porsi. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 bulan.

d) Pembiayaan Muamalat Umroh

Adalah produk pembiayaan yang akan membantu mewujudkan impian untuk beribadah umroh dalam waktu yang segera. Dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 36 bulan

e) Pembiayaan Anggota Koperasi

Pembiayaan konsumtif yang diperuntukkan bagi beragam jenis pembelian konsumtif kepada karyawan/guru/PNS (selaku *end user*) melalui koperasi.

2) Modal Kerja

a) Pembiayaan Modal Kerja

Adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha yang diberikan dalam rupiah maupun valuta asing sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha akan terjamin.

b) Pembiayaan LKM Syariah

Adalah produk pembiayaan yang ditujukan untuk LKM Syariah (BPRS/BMT/Koperasi) yang hendak meningkatkan pendapatan dengan memperbesar portfolio pembiayaannya kepada nasabah atau anggotanya.

c) Pembiayaan Rekening Koran Syariah

Adalah produk pembiayaan khusus modal kerja yang akan meringankan usaha dalam mencairkan dan melunasi pembiayaan sesuai kebutuhan dan kemampuan.

3) Investasi

a) Pembiayaan Investasi

Adalah pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi jangka menengah/panjang usaha guna membiayai pembelian barang – barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah disusun.

b) KPR Muamalat IB Bisnis

Adalah produk pembiayaan yang akan membantu usaha untuk membeli, membangun ataupun merenovasi property maupun pengalihan take – over pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis.

## **B. Temuan dan Hasil Penelitian**

Berdasarkan pengumpulan data dan wawancara yang telah peneliti lakukan di Bank Muamalat Binjai terdapat beberapa temuan terkait penerapan Kebijakan *Financing To Value* Pada produk KPRS di Bank Muamalat Binjai di antaranya :

### **1. Kebijakan *Financing To Value***

Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi dan berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Untuk itu agar tetap menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR yang berlebihan. Penetapan besaran maksimal FTV untuk

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan PBI No. 17/10/2015 adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.2**

**Kebijakan Besaran *Financing To Value* (FTV) KPR oleh Bank Indonesia**

| No | Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Ke- | Luas Bangunan         | Besaran FTV |
|----|--------------------------------------|-----------------------|-------------|
| 1  | I (Pertama)                          | $> 70 \text{ m}^2$    | 80%         |
| 2  | II (Kedua)                           | $22-70 \text{ m}^2$   | 70%         |
| 3  | III (Ketiga) dan seterusnya          | $\leq 21 \text{ m}^2$ | 60%         |

Sumber : Bank Indonesia

Bank Indonesia menerbitkan ketentuan FTV pertama kali pada tahun 2012. Berdasarkan tabel 2 dapat diketahui pelonggaran kebijakan FTV untuk KPR non subsidi yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Pelonggaran kebijakan FTV untuk KPR dinaikkan masing-masing untuk rumah I, II dan III sebesar 10%. Selanjutnya untuk pemberian fasilitas kredit (FK) I dengan luas bangunan  $\geq 70 \text{ m}^2$  besaran FTV nya sebesar 80%, fasilitas kredit II dengan luas bangunan  $22 \text{ m}^2$  s.d  $70 \text{ m}^2$  besaran FTV turun sebesar 10% sehingga menjadi 70% dan untuk pemberian fasilitas kredit III dengan luas bangunan s.d  $21 \text{ m}^2$  penetapan FTV nya sebesar 60%. Besarnya fasilitas kredit tergantung dari dua hal yaitu ukuran properti dan jumlah properti yang sudah dimiliki. Fasilitas kredit yang diberikan Bank semakin kecil untuk pembelian kedua dan seterusnya.

**2. Penetapan Besaran *Financing To Value* (FTV) oleh PT. Bank Muamalat Binjai**

Penetapan FTV pada bank Muamalat Binjai bertujuan untuk meyakinkan bahwa pembiayaan KPR yang di biyai memiliki nilai agunan yang memadai yang dapat menutup sisa pembiayaan jika terjadi eksekusi di kemudian hari dan melindungi Debitur atas kewajiban harga jual.

Berdasarkan urutan fasilitas kredit, FTV ditetapkan sesuai dengan (ketentun Bank Muamalat Binjai) yaitu :

**Tabel 4.3**  
**Besaran *Financing To Value* (FTV) oleh PT. Bank Muamalat Binjai**

| Kredit Dengan Tipe Agunan                         | <i>Financing To Value</i> (LTV) |     |         |
|---|---------------------------------|-----|---------|
|   | FK1                             | FK2 | FK3 dst |
| Luas Bangunan $\geq 70 \text{ m}^2$               | 80%                             | 70% | 60%     |
| Luas Bangunan 22 $\text{m}^2$ s.d 70 $\text{m}^2$ | 80%                             | 70% | 60%     |
| Luas Bangunan s.d 21 $\text{m}^2$                 | 80%                             | 70% | 60%     |

Sumber : Bank Muamalat Binjai

Di bawah ini merupakan hasil analisis *financing to value* (FTV) yang diambil dari Sistem Informasi Debitor (SID) Bank Muamalat Binjai untuk KPR subsidi dan non subsidi yang dilaksanakan oleh Bank Muamalat Binjai.

- a. Berdasarkan data yang diperoleh dari SID *system informasi debitur* Bank Muamalat Binjai menunjukkan bahwa Bank muamalat Binjai telah memberikan FTV sebesar 80% untuk penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jenis subsidi. Karena besaran maksimal FTV untuk KPR subsidi hanya sebesar 80%. Dan pemberian *Financing To Value* (FTV) yang dilakukan oleh Bank muamalat Binjai untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPRS) *non subsidi* adalah sebesar 80%<sup>25</sup>. upaya kebijakan FTV pada produk KPR yang di terapkan Bank Muamalat Binjai telah di berlakukan sesuai dengan ketentuan BI. Namun hal ini belum sepenuhnya menjamin kredit bermasalah, Bahkan setelah di terapkan FTV ini bank Muamalat masih mengalami resiko kredit bermasalah pada produk KPR. Berikut ini merupakan data jumlah nasabah dan realisasi KPR bank muamalat yang mengalami kredit macet tahun 2015-2017.

---

<sup>25</sup>Wawancara dan pengumpulan data melalui SID (system informasi debitur) Bank Muamalat Binjai.



**Table 4.4**  
**Data Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR**  
**Bank Muamalat KCP Binjai dari 2015-2017**

| <b>Tahun</b> | <b>Jumlah Nasabah</b> | <b>Pembiayaan Bermasalah</b> | <b>Restrukturisasi</b> | <b>Non Restrukturisasi</b> |
|--------------|-----------------------|------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 2015         | 88 Orang              | 35 Orang                     | 25 Orang               | 10 Orang                   |
| 2016         | 85 Orang              | 45 Orang                     | 20 Orang               | 25 Orang                   |
| 2017         | 80 Orang              | 40 Orang                     | 32 Orang               | 8 Orang                    |

Sumber: Bank Muamalat Binjai

Kredit bermasalah merupakan pemberian suatu fasilitas kredit yang mengandung risiko kemacetan. Akibatnya kredit tidak dapat ditagih, sehingga menimbulkan kerugian. Berikut ini adalah realisasi KPR dan kredit bermasalah pada PT. Bank Muamalat Binjai:

**Tabel 4.5**  
**Realisasi KPR dan Kredit Bermasalah pada Bank Muamalat Binjai**

| <b>Tahun</b> | <b>Realisasi KPR</b> | <b>Kredit Bermasalah</b> | <b>Non Performing Loan</b> |
|--------------|----------------------|--------------------------|----------------------------|
| 2015         | 834.628.670.500      | 20.706.114.314           | 2,48%                      |
| 2016         | 607.683.217.878      | 19.284.489.562           | 3,17%                      |
| 2017         | 675.508.670.500      | 18.879.738.748           | 2,79%                      |

Sumber : Bank Muamalat Binjai

Jika kolektibility cenderung membaik maka akan berdampak positif pada rentabilitas dan solvabilitas bank dan nilai NPF akan menurun dan NPL akan stabil. Berdasarkan rumus perhitungan NPL maka dapat diketahui perhitungan rasio NPL Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Muamalat Binjai dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 adalah sebagai berikut:

$$\text{NPL tahun 2015} = \frac{20.706.114.314}{834.628.770.500} \times 100\% = 2,48\%$$

$$\text{NPL tahun 2016} = \frac{19.284.489.562}{607.683.217.878} \times 100\% = 3,17\%$$

$$\text{NPL tahun 2017} = \frac{18.879.738.748}{675.508.670.500} \times 100\% = 2,79\%$$

Jika dilihat dari perhitungan di atas tampak bahwa *Non Performing Loan* (NPL) selama tahun 2015 sampai dengan tahun 2017 mengalami fluktuasi, peningkatan NPL paling tinggi terjadi pada tahun 2016, yaitu meningkat sebesar 0,69% dari tahun sebelumnya sehingga menjadi 3,17%, sedangkan NPL paling rendah terjadi pada tahun 2015, yaitu sebesar 2,48%. Perolehan tingkat NPL yang berfluktuasi dikarenakan penyaluran fasilitas KPR yang kucurkan oleh Bank Muamalat Binjai dari tahun ketahun mengalami penurunan dan peningkatan, sehingga diikuti dengan tinggi rendahnya tingkat perolehan NPL yang dihasilkan. NPL merupakan salah satu indikator kunci untuk menilai kinerja fungsi bank, NPL yang tinggi akan berpengaruh terhadap keberhasilan dalam menyalurkan kredit, dampak negatif yang ditimbulkan pun juga semakin banyak. Sedangkan apabila semakin kecil rasio persentasi dari tingkat NPL menunjukkan bahwa kinerja dan fungsi bank sudah bekerja dengan baik. Artinya NPL pada Bank Muamalat Binjai mengalami peningkatan keadaan ini di pengaruhi oleh penyaluran kredit yang tidak akurat sehingga menimbulkan kredit macet.

- b. Melalui system informasi debitur (SID) terlihat bahwa Kredit macet yang di alami bank Muamalat Binjai Hampir 50% tergolong kedalam kolektability kelas menengah ke atas artinya kegagalan debitur dalam menyelesaikan atau membayar kewajibanya tergolong ke dalam perhatian khusus artinya jika debitur dalam 3 bulan belum memenuhi kewajibannya dan sesuai akad yang berlaku di bank Muamalat Binjai debitur akan di berikan SP pertama 1 s/d 90 hari artinya debitur akan di beri peringatan pertama perihal tunggakan yg dia abaikan, jika dalam SP pertama debitur masih belum membayar bank akan meberikan SP kedua 91 s/d 180 hari dan yang terakhir SP ketiga 180 s/d 270 hari namun jika debitur tetap tidak

beitikad baik membayar kredit maka rumah yang menjadi agunan akan di lelang oleh bank.<sup>26</sup>

**Table 4.6**  
**Penggolongan kolektibilitas kredit**

| <b>Jumlah hari/tunggakan</b> | <b>Penggolongan kolektibilyty</b> | <b>Kualitas</b>        |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| 0                            | Kolektibilitas 1                  | Lancar                 |
| 1 s/d 90 hari                | Kolektibilitas 2                  | Dalam perhatian khusus |
| 91 s/d 180 hari              | Kolektibilitas 3                  | Kurang lancer          |
| 180 s/d 270 hari             | Kolektibilitas 4                  | Di ragukan             |
| >270 hari                    | Kolektibilitas 5                  | Macet                  |

Sumber : Bank Muamalat Binjai

- c. Berdasarkan data informasi jumlah nasabah KPR PT. Bank Muamalat KCP Binjai yang terjaring dalam kolektability KPR bermasalah di tahun 2015 berjumlah 35 orang dan mengalami peningkatan di tahun berikutnya. melalui system informasi debitur peneliti mengambil satu sample, nasabah yang mengalami kredit macet dengan kolektability tingkat lima pada tahun 2016 yaitu, debitur (nasabah) KPR rumah dengan Type 22-70 bernama Bapak Said Ahmad Fauzi. penyebab kredit macet yang dialaminya karena hasil penjualan dari usahanya mengalami penurunan penjualan, sehingga menyebabkan debitur gagal bayar dan mengalami penunggakan atas kewajibanya dalam membayar tagihan pokok hutangnya. Sebelum terjadinya tunggakan pak Said Ahmad Fauzi Bank sudah terlebih dahulu memberikan surat somasi peringatan, namun Bapak ahmad fauzi mengabaikan dan tidak mendatangi dan melapor ke Bank Muamalat Binjai. Bapak Said Ahmad Fauzi sudah termasuk kolektability golongan 5 dan KPR beliau di nyatakan dalam kategori Macet.

---

<sup>26</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Mhd. Rizky Prawira selaku Relationship Manager PT. Bank Mualamat Binjai.

Dalam penyelesaian kasus ini bank Muamalat perpedoman pada peraturan Bank Indonesia dan di sesuaikan dengan menajmen risk Muamalat Binjai yaitu dengan memperoleh pengembalian kredit melalui pelelangan agunan secara resmi, dan pengajuan permohonan lelang ke KPKNL. Dengan catatan Sesuai dengan pasal 6 UUHT, Jika rumah Bapak Said Ahmad Fauzi terjual melalui proses lelang dengan nominal yang jumlahnya melebihi jumlah hutangnya, maka beliau berhak atas sisa penjualan tersebut.

Sebelum bank melakukan pelelangan agunan, Bank membuat kesepakatan bersama debitur untuk memperoleh jalan keluar yang baik antara bank dengan debitur. upaya ini dilakukan untuk menyelamatkan kredit dan melindungi Hak debitur. adapun isi kesepakatan tersebut ialah sebagai berikut :

- a) pengalihan kredit, dalam pengalihan kredit Bank memberi kewenangan pada debitur untuk memutuskan dan meminta persetujuan debitur akan kebijakan tersebut. bentuk persetujuan ini berupa surat somasi yang di lampirkan pada debitur. *Artinya Debitur* memindahkan kredit dimana ia selama ini melakukan KPR di Bank Muamalat binjai dan di alihkan ke Bank lainnya untuk mendapatkan plafond yang lebih besar. Dengan cara ini Bank yang Debitur tuju akan membayar kepada Bank Muamalat Binjai dan debitur bisa meneruskan cicilannya di Bank yang Baru. Namun proses ini memakan waktu dan lamanya proses pengeluaran sertifikat dari Bank Muamalat, dan biaya *over* kredit yang tidak sedikit.
- b) Sebelum pelelangan, debitur di beri kewenangan dalam menjual agunan untuk melunasi pokok kredit pada Bank. debitur punya hak atas kelebihan jumlah nominal yang melebihi pokok atas hutangnya.
- c) Debitur punya hak melelang sendiri agunan sebelum kolektability di jatuhkan tempo dari Bank, tetapi pelelangan yang di lakukan debitur sudah mendapat persetujuan dari Bank terlebih dahulu.
- d) **Jika debitur beritikad Baik Untuk Menyelesaikan Permasalahan KPR nya, maka Bank memberi negosiasi berupa :**

1. **Apabila Debitur mendatangi Bank dan meminta saran** dari pihak Bank untuk melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) pembayaran hutangnya.
2. meminta kebijakan dari pihak Bank untuk merestrukturisasi kredit tersebut menjadi pinjaman dengan jumlah angsuran bulanan yang nominalnya lebih kecil atau lebih ringan dengan cara memperpanjang masa pembayaran atau tenor pinjaman. Jika cara ini berhasil, maka debitur tetap dapat melanjutkan kredit pemilikan rumah dan tetap dapat tinggal di rumah yang telah dikreditnya tersebut. Namun debitur harus meningkatkan kewaspadaannya untuk membayar angsuran pinjamannya secara tepat waktu agar ia bisa memperbaiki reputasinya sebagai debitur yang dicatat dalam *BI Checking*.

Menyikapi kredit bermasalah dan upaya Bank Muamalat dalam meredam resiko sistemik yang terjadi, Bank Muamalat telah memberhentikan penyaluran pembiayaan KPRS pada tahun 2018 akhir namun pembiayaan yang sudah di berikan bank pada debitur masih berjalan sampai saat ini. Pemberhentiaan yang di lakukan tidak hanya dalam produk KPRS saja namun produk yang mencakup penyaluran pembiayaan seperti, pembiayaan haji dan umroh', pembiayaan modal kerja dan lainnya. Pemberhentiaann pembiayaan ini dilakukan untuk menjaga dan menstabilisasi profit Dan benefit bank muamalat Binjai.<sup>27</sup>

### **3. Penyelesaian Kredit Bermasalah pada Bank Muamalat Binjai**

Upaya untuk mengatasi kredit bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank mualamat Binjai adalah dengan pembinaan debitor, yaitu penerimaan oleh bagian kredit agar debitor tidak termasuk dalam kategori kredit bermasalah dengan kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan

---

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Muslim selaku Kepala Cabang PT. Bank Mualamat Binjai.

macet. Kegiatan yang dilakukan mencakup analisis laporan yang diterima nasabah, pemantauan terhadap penggunaan kredit oleh calon debitur apakah sudah sesuai dengan syarat dan tujuan yang telah disepakati, serta mengidentifikasi penyebab tunggakan dan kegiatan penagihan terhadap debitur yang mengalami kredit bermasalah. Bank Muamalat Binjai akan menegur secara lisan terhadap debitur dan memberikan peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar. Di samping melakukan peringatan secara lisan, Bank Muamalat Binjai juga akan memberikan surat peringatan (*somasi*) kepada debitur yang berisi:

- a. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran kredit.
- b. Perintah untuk membayar tagihan dengan jumlah tertentu sesuai permintaan atau pemberitahuan Bank.
- c. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran.

Apabila debitur telah disomasi sebanyak tiga kali berturut-turut tetapi debitur tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan perjanjian kredit maka Bank Muamalat Binjai akan melakukan upaya penyelamatan kredit, dan tindakan Bank dalam usaha penyelamatan kredit bermasalah tergantung pada kondisi kredit bermasalah tersebut.

Dalam melakukan penyelamatan kredit bermasalah lebih lanjut bahwa Bank Muamalat Binjai akan melakukan restrukturisasi kredit, yaitu Bank akan melakukan analisis terhadap kredit bermasalah untuk memperoleh informasi mengenai penyebab terjadinya kredit tunggakan pembayaran yang didasarkan pada laporan keuangan yang berkaitan dengan usaha debitur.

Fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan untuk melakukan restrukturisasi kredit macet yang diberikan oleh Bank Muamalat Binjai terdiri dari:

- a. Penjadwalan Ulang (PUL) yaitu penetapan kembali jangka waktu dan jumlah pokok angsuran bulanan atas sisa kredit dan penetapan pembayaran secara angsuran atas tunggakan.

- b. Penundaan Pembayaran Kewajiban Kredit (*Grace Period*) yaitu penundaan pembayaran atas sejumlah kewajiban kredit untuk jangka waktu tertentu, sesuai hasil analisa kemampuan debitor yang dilakukan oleh bagian kredit Bank Muamalat Binjai.
- c. Alih Debitor yaitu pengalihan kredit yang sedang menjadi kewajiban debitor lama dipindahkan ke pihak lain (debitor baru), kemudian debitor baru tersebut bertanggung jawab sepenuhnya atas kewajiban yang dibebankan sesuai dengan perjanjian kredit. Kebijakan ini dilakukan atas kesepakatan bersama dan tidak boleh sepihak.

Upaya terakhir dalam menangani kredit bermasalah melalui jalur-jalur hukum (*litigasi*), terdiri dari:

- a. Penyelesaian Kredit Melalui Pengajuan Klaim Asuransi adalah apabila debitor mengalami musibah (meninggal, cacat, PHK) sehingga tidak bisa memenuhi kewajibannya dan agunan yang dijaminkan mengalami musibah bencana alam (kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi) sehingga tidak bisa diberlakukan hak lelang maka pihak bank bisa melakukan klaim asuransi terhadap perusahaan asuransi yang telah ditunjuk sebelumnya.
- b. Penyelesaian Kredit Melalui Pengadilan Negeri hal ini dilakukan Bank Muamalat Binaji apabila :  
debitor mempunyai itikad tidak baik, misalnya menghalang-halangi proses eksekusi agunan atau debitor tidak bersedia melakukan pengosongan agunan setelah batas waktu maksimal 30 hari semenjak dikeluarkannya SP III, maka pihak bank bisa melakukan somasi ataupun pengajuan gugutan secara perdata kepada debitor yang bersangkutan.
- c. Penyelesaian Kredit Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan cara memperoleh pengembalian

kredit melalui pelelangan agunan secara resmi, pengajuan permohonan lelang ke KPKNL.<sup>28</sup>

### C. Pembahasan

Kredit Pemilikan Rumah merupakan suatu kredit konsumsi untuk kepemilikan rumah tinggal berupa rumah tapak (tidak termasuk rumah susun, rumah toko, ataupun rumah kantor) dengan agunan berupa rumah tinggal yang diberikan bank kepada nasabah debitur perorangan dengan jumlah maksimum pinjaman yang telah ditentukan berdasarkan nilai agunan. Dalam setiap pemberian KPRS kepada para debitur, bank juga perlu memerhatikan segala risiko yang mungkin timbul akibat dari pemberian tersebut, baik apakah itu meliputi risiko kredit, risiko pasar, risiko operasional, risiko likuiditas, maupun risiko hukum. Maka dari itu, setiap bank wajib untuk menerapkan manajemen risiko secara efektif dalam setiap kegiatan usahanya. Upaya kebijakan Bank Indonesia dalam Mengeluarkan peraturan pembatasan pemberiannya Pembiayaan *Financing To Value* semata mata hanya untuk mengurangi resiko sistemik yang mungkin terjadi namun sepenuhnya kuasa pencegahan kredit macet ini berada pada manajemen bank itu sendiri.

Dalam rangka meningkatkan kehati-hatian bagi Bank di Indonesia yang melakukan aktivitas pemberian Kredit Pemilikan Rumah, serta demi menjaga kesinambungan sektor properti yang sehat, diperlukan suatu kebijakan yang bersifat *counter cyclical* sehingga tingkat pertumbuhan sektor properti dalam jangka panjang akan minim dari segala peristiwa yang tidak diharapkan. Pertumbuhan kredit yang tinggi dapat dikontrol, namun penggunaan pada instrumen dalam kredit pemilikan rumah ini dapat berimbas ke sektor lain yang tidak dikehendaki. Maka dari itu, kebijakan *Financing to Value* (FTV) menjadi alternatif kebijakan untuk mengatur segmen KPR.

Terkait dengan hal tersebut, Bank Indonesia telah mengambil langkah-langkah kebijakan makroprudensial untuk kredit perumahan dengan mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/10/DPNP tanggal 15 Maret

---

<sup>28</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Mhd risky Prawira Relationship Manager Retail Funding PT. Bank Muallamat Binjai.



2012 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor. Surat Edaran Bank Indonesia tersebut hadir dan berlaku sebagai peraturan pelaksana dari Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum. Namun Surat Edaran BI No. 14/10/DPNP yang baru diimplementasikan sejak 15 Juni 2012 lalu memiliki beberapa kompleksitas permasalahan sehingga peraturan tersebut dicabut dan selanjutnya Bank Indonesia menerbitkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tentang Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit Pemilikan Properti dan Kredit Kendaraan Bermotor tanggal 24 September 2013.

Secara singkat, ketentuan FTV yang diatur pada SE BI No. 14/10/DPNP ini lebih dikenal dengan penetapan besaran *financing to Value* (FTV), dimana mengatur mengenai angka rasio nilai kredit yang dapat diberikan oleh suatu bank terhadap besarnya nilai agunan pada saat awal pemberian kredit dengan penetapan besaran FTV maksimum sebesar 70% (tujuh puluh persen), baik untuk pembiayaan pertama maupun berikutnya. Debitur harus menyisihkan dana pribadinya sebesar 30% (tiga puluh persen) dari harga rumah sebagai uang muka. Objek atau ruang lingkup KPR yang dimaksud meliputi kredit konsumsi kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen namun tidak termasuk rumah kantor atau rumah toko, dengan tipe bangunan lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dan diberikan kepada debitur perorangan.

Penyempurnaan kebijakan mengenai besaran *Financing to Value* yang telah ditempuh oleh Bank Indonesia serta koordinasi dengan Pemerintah pada tahun 2013 lalu merupakan salah satu kebijakan makroprudensial yang dilakukan dalam rangka untuk menjaga stabilitas sistem keuangan. Parameter Rasio FTV untuk kredit/pembiayaan pemilikan properti dan kredit/pembiayaan konsumsi beragunan properti yang diatur dalam kebijakan ini berbeda dengan kebijakan sebelumnya, dimana penghitungan FTV di Indonesia kini bersifat progresif. Artinya, fasilitas kredit pertama yang diberikan oleh bank lebih besar daripada pemberian fasilitas kredit kedua, berlaku seterusnya secara menurun untuk pemberian kredit berikutnya. Parameter berikutnya terletak pada luas

bangunannya. Untuk rumah tapak<sup>29</sup>, pengenaan FTV nya dipisahkan berdasarkan pada tipe rumah dengan luas antara 22-70m<sup>2</sup> dan tipe rumah dengan luas lebih dari 70m<sup>2</sup>. Lain hal dengan pengaturan untuk rumah susun<sup>30</sup>, pengenaan FTV dipisahkan berdasarkan tipe rumah susun dengan luas sampai dengan 21m<sup>2</sup>, KPRS tipe rumah susun dengan luas antara 22-70m<sup>2</sup>, dan KPRS tipe rumah susun dengan luas lebih dari 70m<sup>2</sup>

---

<sup>29</sup>Definisi rumah tapak berdasarkan ketentuan SE BI No. 15/40/DKMP tanggal 24 September

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat di simpulkan sebagai berikut :

1. Bank Muamalat Binjai telah menerapkan kebijakan *Financing To Value* (FTV) pada produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) sesuai dengan ketentuan BI, dan penerapan tersebut berdampak pada penurunan penyaluran fasilitas KPR. Dalam pelaksanaanya penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang di lakukan Bank Muamalat Binjai tidak berjalan dengan lancar di sebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya kredit bermasalah. Kredit bermasalah yang terjadi di Bank Muamalat Binjai di picu dari dua sisi yaitu debitur dan jajaran staf eksekutif pembiayaan Bank Muamalat Binjai. Adapun penyebab kredit macet yang terjadi di Bank Muamalat Binjai adalah :
  - a. Lemahnya bimbingan dan pengawasan pimpinan kepada jajaran staf eksekutif pembiayaan di Bank Muamalat Binjai.
  - b. Lemahnya kemampuan Bank dalam mendeteksi kemungkinan timbulnya kredit bermasalah.
  - c. Pengelolaan bisnis debitur yang gagal dan mengalami kerugian (Bangkrut).
  - d. Keteledoran dan kelalaian debitur dalam membayar kredit pada Bank Muamalat Binjai.

Upaya untuk mengatasi kredit bermasalah yang dilakukan oleh Bank Muamalat Binjai adalah pembinaan debitor dan merestrukturisasi Kredit yang berjalan demi menyelamatkan kredit. Dan pembiayaan KPRS sudah di berhentikan oleh bank Muamalat Binjai di tahun 2018 akhir hingga saat ini, guna menstabilisasi profit dan benefit Bank Muamalat Binjai.

## **B. Saran**

Saran yang dapat peneliti berikan kepada Bank Muamalat Binjai selaku Kreditur dan kepada Debitur maupun Calon debitur Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) antara lain:

1. Sebaiknya Bank Muamalat Binjai lebih berhati hati dalam meberikan kredit kepada calon debitur.
2. Dalam menganalisis atau membina debitur sebaiknya Bank Muamalat Binjai berpedoman pada menajmen risk Bank Indonesia
3. Sebaiknya jajaran staf pembiayaan KPRS pada Bank Muamalat Binjai tidak teledor dalam megawasi akan timbulnya kredit bermasalah pada debitur.
4. Sebaiknya Bank Muamalat sudah Mempersiapkan Langkah atau upaya ketika kredit bermasalah timbul.
5. Dalam langakah meneyelamatkan agunanan sebaiknya Bank Muamalat Binjai tidak melalui proses pelelangan terlebih dahulu melainkan pengalihan kredit ke Bank lain upaya ini untuk melindungi hak debitur dan kreditur.
6. Dalam mengambil Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) sebaiknya calon debitur sudah memperhitungkan dan mengkalkulasikan semua kewajiban yang akan di bayar pada Bank Muamalat Binjai .
7. Sebaiknya debitur dan calon debitur lebih menekuni usaha atau bisnis yang menjadi tolak ukur pemabyaran kredit.
8. dalam mengambil langkah bisnis sebaiknya debitur lebih berhati hati ketika melakukan usaha berskala besar karna akan berdampak pada waktu yang akan dating.
9. Sebaiknya debitur lebih bersikap terbuka kepada pihak Bank Muamalat Binjai.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Thamrin dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta:Rajawali Persada, 2013), hal 51.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), cet. Ke-11, hal. 149
- Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung Disetujui Bank: Bagaimana Caranya?*, (Jakarta:Media Pressindo, 2011), hal 61.
- Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta : fajar inter pratama 2017).
- Azuar Juliandidan Irfan. *Metodologi Penelitian Kuantitatif untuk Ilmu-Ilmu. Bisnis*. (Medan: Perdana Mulya Sarana. 2013) hlm 95.
- Brantas, *Dasar-dasar Manajemen*, Cet.2, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 4
- Definisi rumah tapak berdasarkan ketentuan SE BI No. 15/40/DKMP tanggal 24 September
- Departemen Penelitian dan Pengaturan Perbankan Grup Stabilitas Sistem Keuangan, *Kajian Stabilitas Keuangan* (Jakarta: Bank Indonesia, 2012). hal 57.
- Dewan Pengurus Nasional FORDEBI dan ADESY, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada),
- Dewan Pengurus Nasional FORDEBI dan ADESY, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada), hal. 41.
- Dr. Andri Soemtira, M.A *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta :fajar interpretatama 2017). Hal 65.
- Hasil wawancara dengan Bapak Mhd risky Prawira Relationship Menager Retail Funding PT. Bank Mualamat Binjai.
- Hasil wawancara dengan Bapak Mhd. Rizky Prawira selaku Relationship Manager PT. Bank Mualamat Binjai.
- Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Muslim selaku Kepala Cabang PT. Bank Mualamat Binjai.
- Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta ; Kencana, 2011), hlm. 32.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), cet. Ke-4.
- Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)|Vol. 38 No. 1 September 2016

Malayu S.P. Hasibuan, *Manajemen: Dasar, Pengertian, Dan Masalah*, Cet 8, Bumi Aksara, Jakarta, 2009, hlm.2

Mangeswuri, Dewi Restu. *Pengaruh Pengungkapan Sukarela Terhadap Nilai Perusahaan yang Dimoderasi Struktur Kepemilikan Pada Perusahaan Manufaktur yang Terdaftar di Bursa Efek Jakarta*. Tesis STIE YKPN Yogyakarta, 2013.

Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, C.V Andi Offset, Yogyakarta, 2011, hlm.198-199

Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), cet. Ke-1, hal. 2

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001) cet. Ke-1, hal. 173

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001) cet. Ke-1, hal 49.

Officialy BI Web, *Kebijakan Bank Indonesia* ([www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)).

Peraturan Bank Indonesia thn 2011 no 13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen Risiko pada bank umum syariah dan unit usaha syariah

Riba adalah tambahan atas pokok, baik sedikit ataupun banyak, lihat: Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), Hal 62.

Riba adalah tambahan atas pokok, baik sedikit ataupun banyak, lihat: Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 257.

Soekanto, . *Sosiologi Suatu Pengantar*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2012) hlm. 115

Sukardi. *Metodologi Penelitian Pendidikan, Kompetensi dan Praktiknya*. (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2013) hlm. 137

Sutan Remy Sjahdeini, *PERBANKAN SYARIAH Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), cet. Ke-2, hal. 268

Sutojo, *Penyebab kredit bermasalah*.1999.

U. Adil, *Bisnis Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2017), Edisi ke-1, hal. 47

Wawancara dan pengumpulan data melalui SID (system informasi debitur) Bank Muamalat Binjai.